PEDRO SANCHEZ DEL RIO GUILLEN (1 de 1)
Por sustitución del Jefe de Servicio
Fecha Firma: 31/03/2026
HASH: cec9802e328ba2148667b513ff4594ad

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE
SAN CRISTÓBAL DE
LA LAGUNA
O.A. Gerencia Municipal
de Urbanismo

DILIGENCIA

DON PEDRO SÁNCHEZ DEL RÍO GUILLÉN, SECRETARIO DELEGADO POR SUSTITUCIÓN, DE LA GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA.

DILIGENCIA para hacer constar –al amparo de lo dispuesto en el artículo 13 del Reglamento de Organización y Funcionamiento del Órgano Colegiado de Evaluación Ambiental e Informe Único de Canarias, aprobado por Decreto 13/2019, de 25 de febrero– que en el expediente número 2026002201, relativo a "Proyecto de Modificación menor del Plan General de Ordenación de San Cristóbal de La Laguna para la modificación de la calificación de los ámbitos calificados como Sistema General Docente y Sociocultural al servicio de la Universidad", promovido por el Ayuntamiento, obra la siguiente documentación:

- Borrador del Plan: "MM_PGO_UNIVERSIDADES_BORRADOR_firmado", firmado con fecha 24 de marzo de 2026 por doña Sandra Núñez Malavé, (Arquitecta. Máster en proyectación urbanística y en políticas del suelo y desarrollo urbano sostenible, especialista universitaria en SIG) y, por D. David Barreto Expósito (Arquitecto, máster en urbanismo y en SIG).

- Documento Ambiental Estratégico, elaborado por doña Sandra Núñez Malavé, (Arquitecta, máster en proyectación urbanística y en políticas del suelo y desarrollo urbano sostenible, especialista universitaria en SIG); don David Barreto Expósito (Arquitecto. Máster en urbanismo y en SIG) y, don Esteban Martín Portilla Cardona (Ingeniero agroambiental y del paisaje y máster en paisaje): "MM_PGO_UNIVERSIDADES_DAE_firmado", firmado con fecha 24 de marzo de 2026

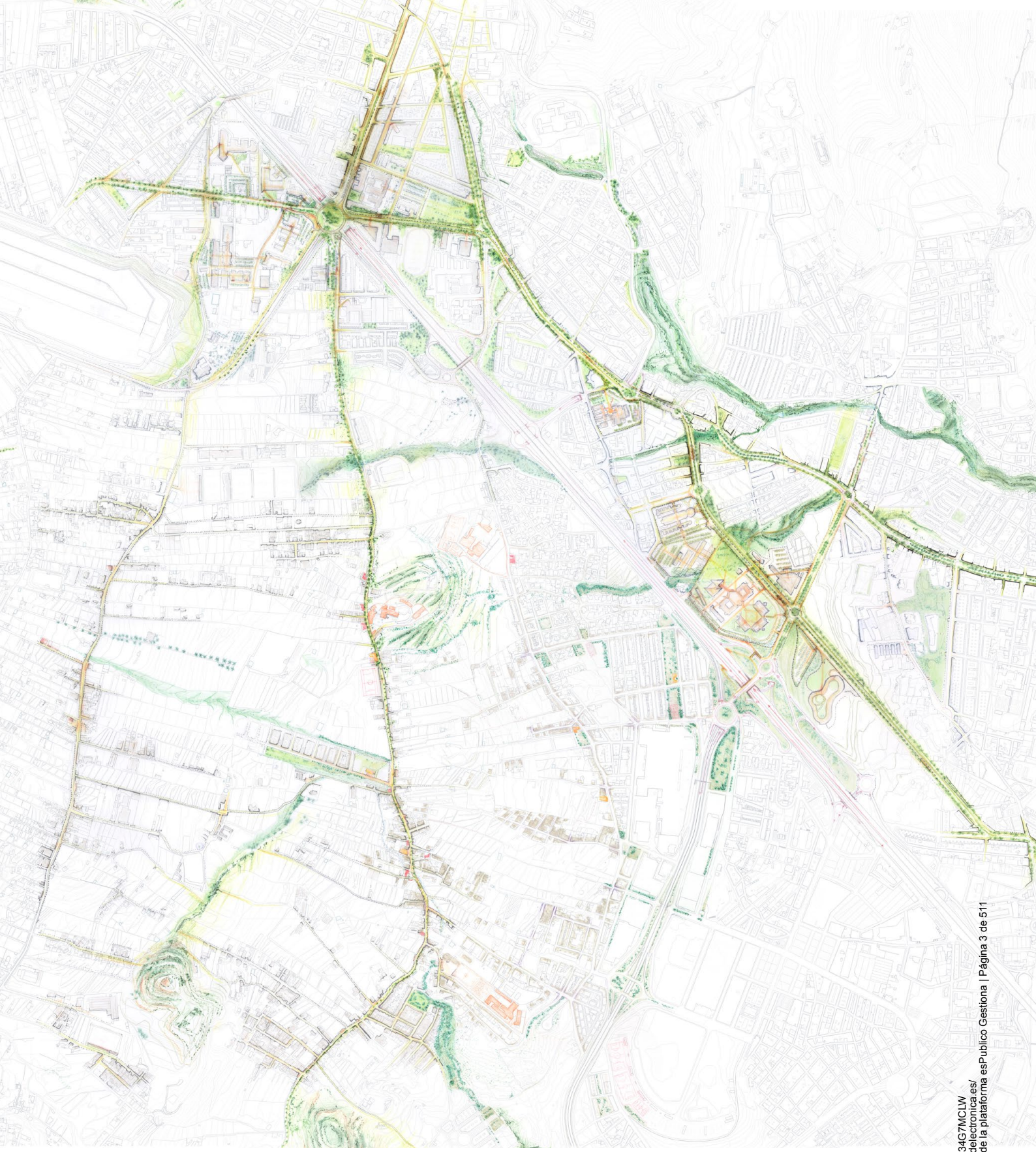
O_AN06_Anchieta_Alternativa_2_Ordenacion_indicativa_firmado
O_AN01_Anchieta_Alternativa_0_Zonificacion_firmado
O_AN02_Anchieta_Alternativa_1_Zonificacion_firmado
O_AN03_Anchieta_Alternativa_2_Zonificacion_firmado
O_AN04_Anchieta_Alternativa_0_Ordenacion_indicativa_firmado
O_AN05_Anchieta_Alternativa_1_Ordenacion_indicativa_firmado
O_GE01_Alternativa_0_Zonificacion_firmado
O_GE02_Alternativa_1_Zonificacion_firmado
O_GE03_Alternativa_2_Zonificacion_firmado
O_GU01_Guajara_Alternativa_0_Zonificacion_firmado
O_GU02_Guajara_Alternativa_1_Zonificacion_firmado
O_GU03_Guajara_Alternativa_2_Zonificacion_firmado
O_GU04_Guajara_Alternativa_0_Ordenacion_indicativa_firmado
O_GU05_Guajara_Alternativa_1_Ordenacion_indicativa_firmado
O_GU06_Guajara_Alternativa_2_Ordenacion_indicativa_firmado
I01_Situacion_firmado
I02_Ortofoto_firmado
I03_PGO_Clasificacion_firmado

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 511

I04_PGO_Calificacion_firmado
I05_Pendientes_firmado 25/03/2026
I06_Litologia_firmado 25/03/2026
I07_Hidrologia_superficial_firmado
I08_Hidrologia_subterranea_firmado
I09_Cubiertas_del_suelo_firmado
I10_Habitats_firmado 25/03/2026
I11_HIC_firmado 25/03/2026
I12_Espacios_protegidos_firmado
I13_Vegetacion_potencial_firmado
I14AN_00_Inventario_floristico_Anchieta_firmado
I14AN_01_Inventario_floristico_Anchieta_firmado
I14AN_02_Inventario_floristico_Anchieta_firmado
I15GU_00_Inventario_floristico_Guajara_firmado 25/03/2026
I15GU_01_Inventario_floristico_Guajara_firmado 25/03/2026
I15GU_02_Inventario_floristico_Guajara_firmado 25/03/2026
I16GE_00_Inventario_floristico_Geneto_firmado 25/03/2026
I19_Estrategia_general_Infraestructura_verde_firmado
I16GE_01_Inventario_floristico_Geneto_firmado 25/03/2026
I16GE_02_Inventario_floristico_Geneto_firmado 25/03/2026
I17_Registro_de_riesgos_firmado 25/03/2026
I18a_Mapa_de_ruido_Lden_firmado 25/03/2026
I18b_Mapa_de_ruido_Ld_firmado 25/03/2026
I18c_Mapa_de_ruido_Le_firmado 25/03/2026
I18d_Mapa_de_ruido_Ln_firmado

Y para que así conste y surta los efectos procedentes en el trámite ambiental, se expide la presente diligencia, en San Cristóbal de La Laguna, a la fecha de la firma.

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 2 de 511



Modificación menor del Plan General de Ordenación de San Cristóbal de La Laguna, para la modificación de la calificación de los ámbitos calificados como suelo destinado a sistema general universitario y sociocultural al servicio de la Universidad, y su evaluación ambiental

Borrador
Invierno de 2025

colectivo ccrs

SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA
O.A. GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 3 de 511

Portada. Una visión territorial integrada: más allá de piezas aisladas
Dibujo a mano de elaboración propia

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 4 de 511

CRÉDITOS

EQUIPO REDACTOR BORRADOR:

COLECTIVO CCRS

Equipo director

David Barreto Expósito, *arquitecto, master en urbanismo y en SIG*

Sandra Núñez Malavé, *arquitecta, master en proyectación urbanística y en políticas del suelo y desarrollo urbano sostenible, especialista universitaria en SIG*

Joaquín Sabaté Bel, *doctor arquitecto y economista*

Alberto Zaragoza i Talamantes, *arquitecto y máster en proyectación urbanística*

Equipo base del Borrador

Gara Barreto Expósito, *graduada en bellas artes y másteres en producción artística y profesorado*

Aruma Barreto Gutiérrez, *graduada en ingeniería civil y máster en ingeniería ambiental*

Iago Choi Ko, *arquitecto y diplomado en turismo*

Pilar Llop Ripollés, *arquitecta y máster en paisaje*

Agostina Rodríguez Fey, *estudiante del grado de paisajismo*

Joaquín Sabaté Bel, *doctor arquitecto y economista*

Gloria Sabaté Fernández, *arquitecta*

Francesc Xavier Seguí Garriga, *arquitecto y posgrado en proyectar la ciudad y el lugar*

Tatiana Snigur Byelorussov, *arquitecta y máster en paisaje*

Cristina Seseras López, *gestión administrativa*

Colaboradores del Borrador

Ayoze Martín Castellano, *ingeniero técnico de obras públicas*

Lorenzo Quesada Ruiz, *doctor geógrafo y máster en SIG*

Omar Sosa García, *doctor arquitecto*

Pedro José Sosa Ramos, *sociólogo*

Documento ambiental estratégico

Aruma Barreto Gutiérrez, *graduada en ingeniería civil y máster en ingeniería ambiental*

Pilar Llop Ripollés, *arquitecta y máster en paisaje*

Martín Portilla Cardona, *ingeniero agroambiental y del paisaje y máster en paisaje*

Agostina Rodríguez Fey, *estudiante del grado de paisajismo*

David Barreto Expósito, *arquitecto, master en urbanismo y en SIG*

Sandra Núñez Malavé, *arquitecta, master en proyectación urbanística y en políticas del suelo y desarrollo urbano sostenible, especialista universitaria en SIG*

Joaquín Sabaté Bel, *doctor arquitecto y economista*

Alberto Zaragoza i Talamantes, *arquitecto y máster en proyectación urbanística*

DESTINATARIO:

EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA

O.A. Gerencia Municipal de Urbanismo

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 5 de 511

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 6 de 511

ÍNDICE

I. MEMORIA INFORMATIVA

1. INTRODUCCIÓN 11
1.1 Contenido y Alcance del borrador del plan 11
1.2 Antecedentes y justificación de la Modificación menor....13
1.3 Objeto del trabajo 15
1.3.1 Ámbito Territorial 15
1.3.2 Situación actual 17
1.3.3 Alcance de la Modificación menor 19

2. ANÁLISIS JURÍDICO Y URBANÍSTICO 23
2.1 Marco legal estatal y autonómico 23
2.1.1 Legislación de carácter estatal 23
2.1.2 Mutación demanial 30
2.1.3 Textos normativos de carácter autonómico 31
2.1.4 Procedimiento y tramitación de la modificación menor 35
2.2 Legislación sectorial....36
2.2.1 Protección sectorial 36
2.3 La ordenación ambiental y territorial....55
2.3.1 La ordenación ambiental 55
2.3.2 La ordenación territorial 56
2.3.3 Estrategias sectoriales: principios de desarrollo sostenible 64
2.4 Planeamiento urbanístico....66
2.4.1 La ordenación estructural 67
2.4.2 La ordenación pormenorizada 71
2.4.3 Los Planes Especiales Universitarios 76
2.4.4 Barómetro La Laguna 2024 78
2.5 Análisis jurídico y administrativo 84
2.5.1 Jurisprudencia 84
2.5.2 Análisis administrativo 88
2.5.3 Posición institucional de la Universidad de La Laguna sobre la pertinencia de esta Modificación menor 89
2.6 Estructura de la propiedad....91

3. UNIVERSIDAD DE LA LAGUNA Y SUS NECESIDADES 101
3.1 Evolución histórica y estructura territorial....101
3.1.1 La sucesión histórica del planeamiento urbanístico en el ámbito de la ULL 102
3.2 Los campus universitarios....116
3.2.1 Campus de Anchieta 116
3.2.2 Campus de Guajara 122
3.2.3 Campus de Geneto 129
3.3 Universidad, vivienda y equipamientos: un enfoque territorial....132
3.3.1 Necesidades actuales de la Universidad de La Laguna 132
3.3.2 Análisis de movilidad 133
3.3.3 Situación y perspectiva residencial en el municipio 14

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 7 de 511

3.3.4 Equipamientos 151
3.3.5 El potencial regenerativo de la Universidad 155
3.3.6 Necesidades de equipamientos 157

4. PARTICIPACIÓN CIUDADANA 171
4.1 Consulta pública previa.....171
4.1.1 Objetivos 172
4.1.2 Público objetivo 172
4.1.3 Encuesta 173
4.1.4 Sugerencias 186
4.1.5 Objetivos urbanísticos específicos surgidos de la consulta pública previa 188

II. MEMORIA JUSTIFICATIVA

5. RESUMEN DE LOS CONDICIONANTES DERIVADOS DE LA NORMATIVA APLICABLE, PLANES, PROGRAMAS Y PROYECTOS PARA LA VALORACIÓN DE LAS ALTERNATIVAS DEL BORRADOR 191
5.1 Condicionantes de análisis de las alternativas del Marco legal estatal y autonómico 191
5.2 Legislación sectorial.....193
5.3 La ordenación ambiental y territorial.....195
5.4 Planeamiento urbanístico.....196
5.5 Marco jurídico y administrativo.....197

6. JUSTIFICACIÓN DE LA PÉRDIDA DE FUNCIONALIDAD URBANÍSTICA DE LA RESERVA DE SUELO PARA SISTEMAS GENERALES UNIVERSITARIOS 199
6.1 Principales problemáticas y oportunidades detectadas.....199
6.1.1 Principales problemáticas 199
6.1.2 Oportunidades detectadas 207
6.2 Justificación de la desafección y del interés público de la Modificación menor 214
6.2.1 Justificación de la desafección 214
6.2.2 Justificación del interés público de la Modificación menor 216

7. OBJETIVOS Y LÍNEAS ESTRATÉGICAS 217
7.1 Objetivos de la modificación del Plan.....217
7.1.1 Principios y criterios generales 217
7.1.2 Objetivos generales 221
7.1.3 Relación entre problemáticas, oportunidades, criterios y objetivos generales ..222
7.1.4 Resumen de los objetivos generales y específicos 226
7.2 Estrategias generales.....228
E.1. Del Campus Universitario a la Ciudad Universitaria 228
E.2. De un conjunto disperso de espacios libres a un sistema de paseos, plazas y parques 231

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 8 de 511

8. CAMBIOS PUNTUALES EN LA ORDENACIÓN RESPECTO DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO ANTERIOR 235
8.1 Adaptación del planeamiento a la realidad construida 235
8.2 La continuidad del carácter demanial del bien de dominio público 240

9. ESTUDIO DE LAS ALTERNATIVAS 243
9.1 Metodología 243
9.2 Campus de Anchieta 245
9.2.1 Estrategias específicas 245
9.2.2 Acciones 249
9.2.3 Actuaciones básicas y aisladas 262
9.2.4 Alternativas 290
9.3 Campus de Guajara 331
9.3.1 Estrategias específicas 331
9.3.2 Acciones 334
9.3.3 Actuaciones básicas y aisladas 342
9.3.4 Alternativas 366
9.4 Ámbito de Geneto 406
9.4.1 Estrategias específicas 406
9.4.2 Actuaciones básicas y aisladas 411
9.4.3 Alternativas 413
9.5 Relación entre los diferentes campus universitarios 443

10. VALORACIÓN CONJUNTA DE LAS ALTERNATIVAS 445
10.1 Campus de Anchieta 445
10.1.1 Síntesis de la valoración conjunta de las alternativas respecto a los objetivos, las acciones y las estrategias 445
10.1.2 Síntesis de la valoración conjunta de las alternativas sobre los condicionantes según origen normativo y sectorial 447
10.2 Campus de Guajara 449
10.2.1 Síntesis de la valoración conjunta de las alternativas respecto a los objetivos, las acciones y las estrategias 449
10.2.2 Síntesis de la valoración conjunta de las alternativas sobre los condicionantes según origen normativo y sectorial 452
10.3 Ámbito de Geneto 452
10.3.1 Síntesis de la valoración conjunta de las alternativas respecto a los objetivos y las estrategias 452
10.3.2 Síntesis de la valoración conjunta de las alternativas sobre los condicionantes según origen normativo y sectorial 454
10.4 Advertencias a tener en cuenta para la ordenación pormenorizada de la alternativa seleccionada 456
10.4.1 Observaciones 456
10.4.2 Nuevas claves urbanísticas 456
10.5 La no disminución de la superficie de suelo calificada como sistema de espacios libres en el conjunto de los tres ámbitos objeto de la Modificación menor .457

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 9 de 511

III. ANEXOS

Anexo I. Documentación Borrador 461
Anexo II. Cálculos numéricos 463
Anexo III. Listado de acrónimos 465
Anexo IV. Bibliografía, jurisprudencia y legislación referenciada.....469
Anexo V. Autoría.....481
Anexo VI. Peticiones Universidad de La Laguna que motivan esta Modificación menor ..483
Instancia de julio de 2017 485
Instancia de mayo de 2019 492

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 10 de 511

I. MEMORIA INFORMATIVA

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 11 de 511

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 12 de 511

1. INTRODUCCIÓN

1.1 CONTENIDO Y ALCANCE DEL BORRADOR DEL PLAN

El presente documento de borrador de la modificación menor, de conformidad con la Sección 3ª del Anexo del Reglamento de Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, es un documento preliminar de carácter no normativo en el que se proponen posibles soluciones y líneas de actuación para alcanzar los objetivos que motivan la modificación. En conformidad con el Reglamento de Planeamiento de Canarias, este documento contiene la siguiente documentación:

Memoria:

- **Justificación:** se indican las razones que motivan la elaboración de la modificación menor del vigente Plan General de Ordenación de San Cristóbal de La Laguna (Adaptación Básica 2004).

- **Objetivos:** se especifican los objetivos de planificación, que incluyen los asumidos en el acuerdo de la formulación, así como los derivados del proceso de consulta establecido en el Reglamento[1].

- **Ordenación:** se describen las actuaciones previstas para alcanzar los objetivos planteados, las alternativas posibles, señalando la que se entiende como más viable en esta fase de tramitación.

En la descripción de las actuaciones y alternativas se justifica su **viabilidad legal:**

- Se justifica asimismo que se siguen los principios de las intervenciones públicas que afectan al medioambiente y que la ordenación propuesta se inspira en los mismos principios de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (en adelante LSENPC), y que no se encuentran entre los supuestos de modificación sustancial del PGO.

- Se justifica que se han respetado los límites a la potestad de modificación y del planeamiento urbanístico:

  a) Reclasificar terrenos que, siendo rústi-



Foto 1. Avenida Astrofísico Francisco Sánchez, en el Campus Universitario de Anchieta. Parcelas afectadas junto a la Escuela Superior de Ingeniería y Tecnología y la Facultad de Física y Matemáticas

Colectivo CCRS, agosto de 2024

1 Art. 106.2 del Reglamento de Planeamiento de Canarias. *"En el caso de modificación menor se prescindirá de los trámites de consulta pública previa y de avance, elaborándose un borrador de la alteración que se pretenda realizar y el documento ambiental estratégico previsto en el artículo 114 de este Reglamento para la evaluación ambiental estratégica simplificada"*. Aún así, en esta Modificación menor sí que se ha llevado a cabo una consulta pública cuyos resultados se pueden consultar en el apartado "4.1 Consulta pública previa" del presente documento, esto es así dado que en el Pliego de prescripciones técnicas del contrato de servicios para la redacción del documento de esta Modificación menor así se establecía con el fin de recabar la opinión de la ciudadanía acerca de los problemas en los ámbitos objeto de la Modificación menor y que este diagnóstico pudiese ayudar a su ordenación.

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 13 de 511

cos, hayan sufrido un incendio forestal o un proceso irregular de parcelación urbanística, mientras no hayan transcurrido treinta y veinte años, respectivamente, desde que se hubieran producido tales hechos. Cualquier reclasificación de tales terrenos antes del cumplimiento de estos plazos deberá realizarse mediante ley.

b) Reclasificar suelo rústico que hubiera sido clasificado como suelo rústico de protección hidrológica o forestal.

c) Establecer, al ordenar suelo urbano consolidado, determinaciones que posibiliten o tengan como efecto el incremento de la edificabilidad media y de la densidad global permitidas por el planeamiento general anterior en zonas o áreas en las que existan más de 400 habitantes o 12.000 metros cuadrados de edificación predominantemente residencial o turística de alojamiento por hectárea de superficie, que podrá incrementarse hasta 500 habitantes o 15.000 metros cuadrados de edificación residencial de alojamiento turístico, por hectárea, en el caso de suelos urbanos de renovación o rehabilitación y en las áreas urbanas consolidadas por la edificación, concretamente delimitadas, cuando no esté prevista la sustitución de la edificación preexistente por determinación expresa durante el plazo de vigencia del plan general. En el caso de que las densidades existentes sean superiores a las señaladas en este apartado, esta limitación se establecerá en la realidad preexistente, sin que esta restricción afecte a las parcelas vacantes.

d) Cuando la alteración afecte a zonas verdes o espacios libres, se exigirá el mantenimiento de la misma extensión que las superficies previstas anteriormente para estas áreas y en condiciones topográficas similares.

e) Cuando la alteración incremente el volumen edificable de una zona, se deberá prever en la propia modificación el incremento proporcional de los espacios libres y de las dotaciones públicas para cumplir con los estándares establecidos en la LSENPC, salvo que los existentes permitan absorber todo o parte de ese incremento.

- Se indica **el tipo de determinación de ordenación se pretende cambiar:**

  a) Ordenación urbanística estructural.

  b) Ordenación urbanística pormenorizada.

- Se indican las **competencias sectoriales que se afecten**, y cómo se han tenido en consideración.

Planos:

Se incluyen los planos de las actuaciones propuestas, a una escala que permita su análisis.

Las propuestas serán analizadas por el Documento Inicial Estratégico o Ambiental Estratégico, con el fin de determinar cuáles pueden ser los problemas ambientales que podrían surgir como consecuencia de estas.

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 14 de 511

1.2 ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN MENOR

El 11 de marzo de 2020, el Consejero Director del Excmo. Ayuntamiento de La Laguna, dicta una orden con el siguiente contenido:

"En relación con el expediente nº 4526/2011, relativo al Proyecto de Revisión parcial del PGO para la modificación de la calificación de aquellos ámbitos calificados como suelo destinado a Sistema General universitario y sociocultural al servicio de la Universidad, ***pendientes de adquisición por expropiación forzosa por la Administración****, una vez consideradas las sugerencias efectuadas al documento de Avance, y teniendo en cuenta por un lado que efectivamente* ***no se ha justificado debidamente en el expediente que las citadas dotaciones pasen a la iniciativa privada****, que la Universidad de La Laguna se ha pronunciado en relación a sus necesidades de crecimiento, y teniendo en cuenta la nueva normativa establecida por la* ***Ley 4/2017 del Suelo y Espacios Naturales de Canarias y sus Reglamentos de desarrollo****, se considera oportuno proceder, por un lado, al cierre del presente expediente de Revisión 4526/2011, y por otro lado a la incoación de un nuevo expediente de modificación menor del vigente planeamiento urbanístico municipal, para proceder al* ***estudio de los nuevos usos*** *que podrían tener los ámbitos destinados a Sistema General Universitario y Sociocultural al servicio de la Universidad."*

Esta decisión se enmarca, particularmente, en la Ley 4/2017 de Suelo y Espacios Naturales de Canarias, que establece principios para el **uso racional de los recursos naturales** y la intervención pública en la ordenación del territorio:

- La referida Ley 4/2017 de 13 de julio, establece como uno de los principios específicos que inspiran la propia ley en relación con la ordenación territorial y urbanística: *"La promoción del uso racional de los recursos naturales y territoriales, armonizando las exigencias derivadas de su protección y conservación con el desarrollo económico, el empleo, la cohesión social, la igualdad de trato y de oportunidades entre hombres y mujeres y, en general, la mejora del nivel de vida de la ciudadanía, compensando de forma adecuada a quienes se comprometan a su costa con esos objetivos".*(art.5.2 a)

- Asimismo el artículo 10 sobre potestades públicas establece que: *"La ordenación territorial, urbanística y de los recursos naturales, la intervención en las actividades privadas con incidencia territorial y la protección de la legalidad urbanística son funciones públicas y corresponden a la comunidad autónoma, a las islas y a los municipios en el ámbito de sus respectivas competencias; Las potestades señaladas incluyen las facultades pertinentes y necesarias para formular, tramitar, apro-*



Foto 2. Campus Universitario de Guajara, parcelas afectadas junto al Barranco del Macario o Barranquillo el Charcón
Colectivo CCRS, agosto de 2024

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 15 de 511

bar y ejecutar los diferentes instrumentos de ordenación de los recursos naturales, de protección y gestión de los espacios naturales, de ordenación territorial y urbanística y de gestión, para intervenir en el mercado inmobiliario, para regular y promover el uso del suelo, de las edificaciones y de las viviendas y para aplicar las medidas disciplinarias y de restauración de la realidad física alterada; todo ello con la mayor transparencia y facilitando su comprensión por la ciudadanía; El ejercicio de las potestades públicas se realizará de acuerdo con los principios de proporcionalidad, confianza legítima, utilización de la medida menos gravosa para las personas afectadas, eficiencia administrativa y economía procedimental." (art. 10.1, 10.2 y 10.3)

A su vez, en el artículo 4.1. del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana se establece que *"La ordenación territorial y la urbanística son funciones públicas no susceptibles de transacción que organizan y definen el uso del territorio y del suelo de acuerdo con el interés general, determinando las facultades y deberes del derecho de propiedad del suelo conforme al destino de éste. Esta determinación no confiere derecho a exigir indemnización, salvo en los casos expresamente establecidos en las leyes".*

Conforme **al principio de utilización del suelo con arreglo al interés general**, se debe prever por el planeamiento general las necesidades de usos y servicios públicos de la población y afectar el suelo necesario destinado a sistemas generales, dotaciones y equipamientos.

Las **dotaciones públicas y equipamientos privados** que constituyan los sistemas generales forman parte de la ordenación urbanística estructural del PGO, así el art. 136 de la referida Ley 4/2017, establece como una de las determinaciones de la ordenación urbanística estructural, *"d) La determinación de la reserva de los terrenos y construcciones destinados a sistemas generales y otros elementos estructurantes que asegure la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico, garantizando la calidad y funcionalidad de los espacios de uso colectivo. Se incluirán dentro de estos, al menos, los siguientes:*

1. *Sistemas de infraestructuras o equipamientos de carácter supramunicipal.*
2. *Sistemas generales de espacios libres y zonas verdes en suelo urbano y en suelo urbanizable.*
3. *Sistemas generales de otras infraestructuras o equipamientos de ámbito municipal que, por sus funciones, dimensiones o posición estratégica, deban formar parte de los elementos fundamentales de la organización municipal."*

En este sentido, y con fecha 28 de mayo de 2019 tiene entrada en el Excmo. Ayto. de La Laguna, el escrito de D. Antonio Martinón Cejas, en su condición de Rector de la Universidad de Laguna, en el que solicita, entre otros extremos, **eliminar el uso docente de los suelos calificados SG-DO-2, SGDO-3, SGDO-4 y SGSC-2**, porque la citada Universidad no precisa de nuevas construcciones o instalaciones para la correcta prestación de sus servicios, al no experimentar un crecimiento de la comunidad universitaria que así lo justifique.

Es por eso que conforme a lo expuesto, el Excmo. Ayuntamiento de La Laguna Pleno, con fecha 11 de junio de 2020, acuerda iniciar el procedimiento de modificación menor del vigente Plan General de Ordenación de San Cristóbal de La Laguna (Adaptación Básica 2004) para la modificación de la calificación de aquellos ámbitos calificados como suelo destinado a Sistema General universitario y sociocultural al servicio de la Universidad, pendientes de adquisición por expropiación forzosa por la Administración.

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 16 de 511

1.3 OBJETO DEL TRABAJO

El pliego de prescripciones técnicas (PPT) establece como objeto del contrato el *"estudio de los **nuevos usos que podrían tener los ámbitos destinados** a Sistema General Universitario y Sociocultural al servicio de la Universidad, teniendo en cuenta las necesidades de crecimiento de ésta, y la nueva normativa establecida por la **Ley 4/2017 del Suelo y Espacios Naturales de Canarias y sus Reglamentos de desarrollo**, elaborando la ordenación estructural y pormenorizada de la modificación menor del vigente Plan General de Ordenación de San Cristóbal de La Laguna (Adaptación Básica 2004), en los referidos ámbitos y su evaluación ambiental*".

1.3.1 Ámbito Territorial

El ámbito de la revisión se limita a determinados **ámbitos o recintos, calificados de sistema general docente de los campus universitarios y socioculturales relacionados con dichos campus** enclavados en **suelo urbano consolidado y no consolidado**, cuyo sistema de obtención es la expropiación forzosa, aunque no se han adquirido por una Administración Pública, y que son los siguientes:

1. **Campus Universitario de Anchieta**[2]
   Las parcelas señaladas en suelo clasificado como Urbano Consolidado, destinado a Equipamiento Comunitario (Dotación): Docente en Edificación Abierta con cuatro plantas de altura máxima (EA(4)DO), y calificado como Sistema General docente SGDO-2 incluido en el Plan Especial del Campus Universitario *Coromoto-Geneto*, según el vigente Plan General de Ordenación (Adaptación Básica a la LOTENC).

2. **Campus Universitario de Guajara**
   Las parcelas señaladas en suelo clasificado como Urbano Consolidado, destinado a Equipamiento Comunitario (Dotación): Docente en Edificación Abierta con cuatro plantas de altura máxima (EA(4)DO), y calificado como Sistema General docente SGDO-3, según el vigente Plan General de Ordenación (Adaptación Básica a la LOTENC).

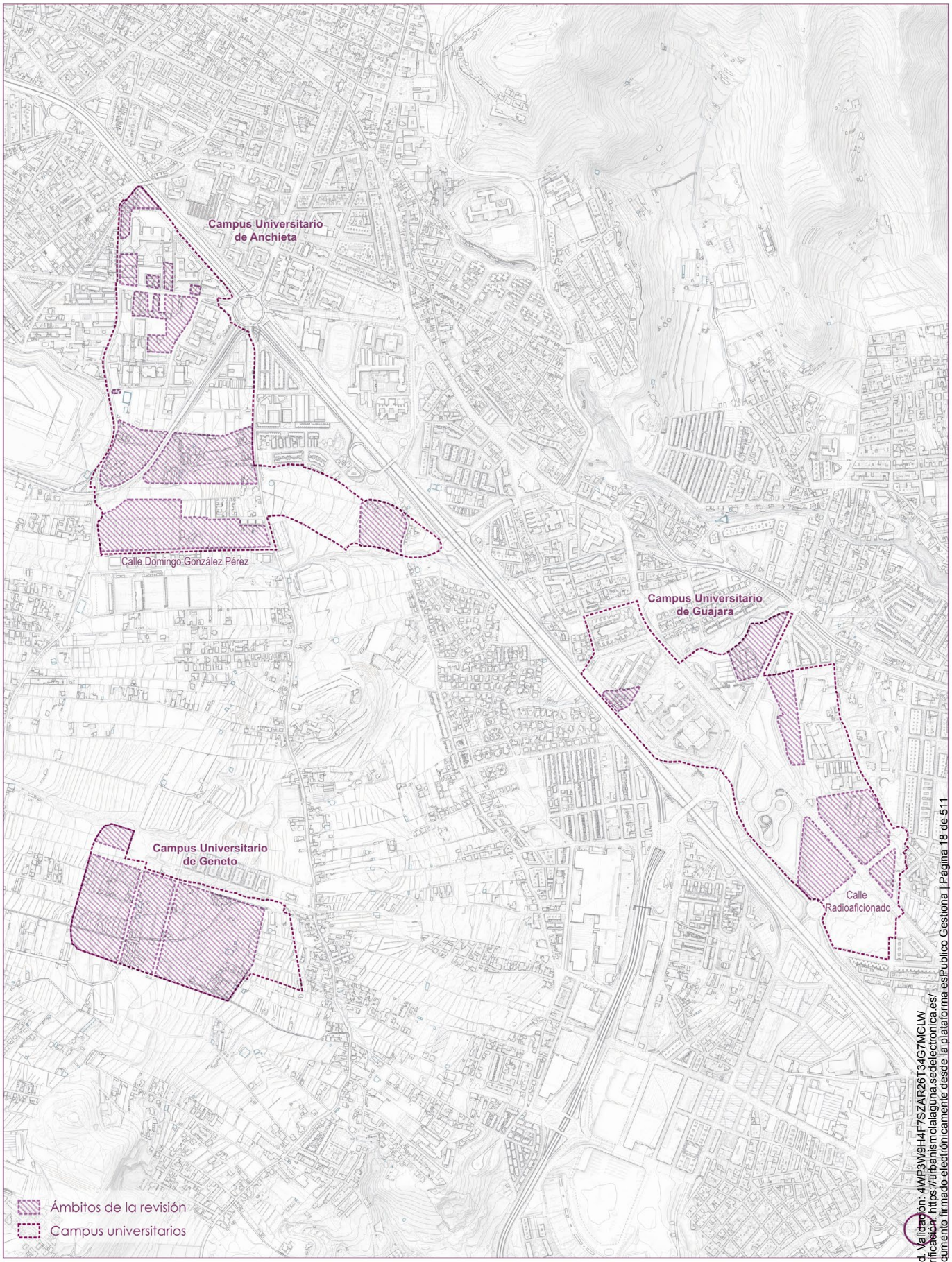
3. **Calle Radioaficionado**
   Las parcelas en suelo clasificado como Urbano Consolidado, destinado a Equipamiento Comunitario (Dotación): Sociocultural en Edificación Abierta con cuatro plantas de altura máxima (EA(4)SC), y calificado como Sistema General Sociocultural SGSC-3, según el vigente Plan General de Ordenación (Adaptación Básica a la LOTENC).

4. **Calle Domingo González Pérez**
   Las parcelas en suelo clasificado como Urbano Consolidado, destinado a Equipamiento Comunitario (Dotación): Sociocultural en Edificación Abierta con cuatro plantas de altura máxima (EA(4)SC), y calificado como Sistema General Sociocultural SGSC-2, según el vigente Plan General de Ordenación (Adaptación Básica a la LOTENC).

5. **Campus Universitario de Geneto**
   Las parcelas en suelo clasificado como Urbano No Consolidado, destinado a Equipamiento Comunitario (Dotación): Docente y Sociocultural, en Edificación Abierta con cuatro plantas de altura máxima (EA(4)DO) y (EA(4)SC), y calificado como Sistema General docente SGDO-4 y Sistema General sociocultural SGSC-4 incluidos en el Plan Especial del Campus Universitario Geneto-Los Baldíos según el vigente Plan General de Ordenación (Adaptación Básica a la LOTENC).

2 El Campus Universitario de Anchieta, nombre que le asigna actualmente la Universidad de La Laguna, ha sido denominado de distintas formas en los diversos instrumentos de planeamiento: *Campus Universitario Coromoto* (en los pliegos de la actual modificación), *Campus Universitarios Coromoto-Geneto* (en el PGO de 2004), *Universidad Geneto* (en la aprobación inicial del PGO de 2014), entre otros. Para evitar confusiones, en el presente documento se utilizará únicamente la denominación establecida actualmente por la ULL: *Campus Universitario de Anchieta o Campus de Anchieta*.

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 17 de 511



EPSG:32628 WGS 84 / UTM zone 28N

Escala: 1:17.500 0,1 0,2 0,3

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 18 de 511

1.3.2 Situación actual

Desde las PPT se precisa una correlación entre algunos conceptos urbanísticos y fundamentales utilizados por la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias y la terminología propia del Plan General de La Laguna.

Conforme al artículo 2.3. de la Ley 4/2017, en el ámbito de la ordenación y planificación del suelo, se definen como:

- "***Sistema General***: *Categoría comprensiva de los usos y servicios públicos, a cargo de la Administración competente, así como de los servicios de interés económico general, básicos para la vida colectiva, junto con el suelo y las infraestructuras y construcciones y sus correspondientes instalaciones, que requiera su establecimiento. En función del ámbito territorial y poblacional al que sirvan, los sistemas generales pueden ser insulares, comarcales o supramunicipales y municipales.*

- ***Sistema local o dotación***: *Categoría comprensiva de los usos y servicios públicos, a cargo de la Administración competente, así como de los servicios de interés económico general, en ambos casos con el suelo y las construcciones e instalaciones correspondientes, que sirvan a las necesidades de un sector de suelo urbanizable, de un ámbito de suelo urbano o de un asentamiento.*

- ***Equipamiento***: *Categoría comprensiva de los usos de índole colectiva o general, cuya implantación requiera construcciones, con sus correspondientes instalaciones, de uso abierto al público o de utilidad comunitaria o círculos indeterminados de personas. Puede ser tanto de iniciativa y titularidad públicas como privadas, con aprovechamiento lucrativo. Es estructurante cuando forme parte de la ordenación estructural.*"

Mapa 1. Plano de gestión y planeamiento remitido: el sector de suelo urbanizable de Geneto 03

Fuente: Plan General de Ordenación de San Cristóbal de La Laguna. Adaptación básica la LOTENC. Texto Refundido. Serie P2.

Se trata de conceptos urbanísticos legales que abarcan varios aspectos:

1. **El uso:** Se trata de conceptos referidos a un uso colectivo, destinado al público en general o de proyección comunitaria, conformadores en muchos casos de servicios públicos.

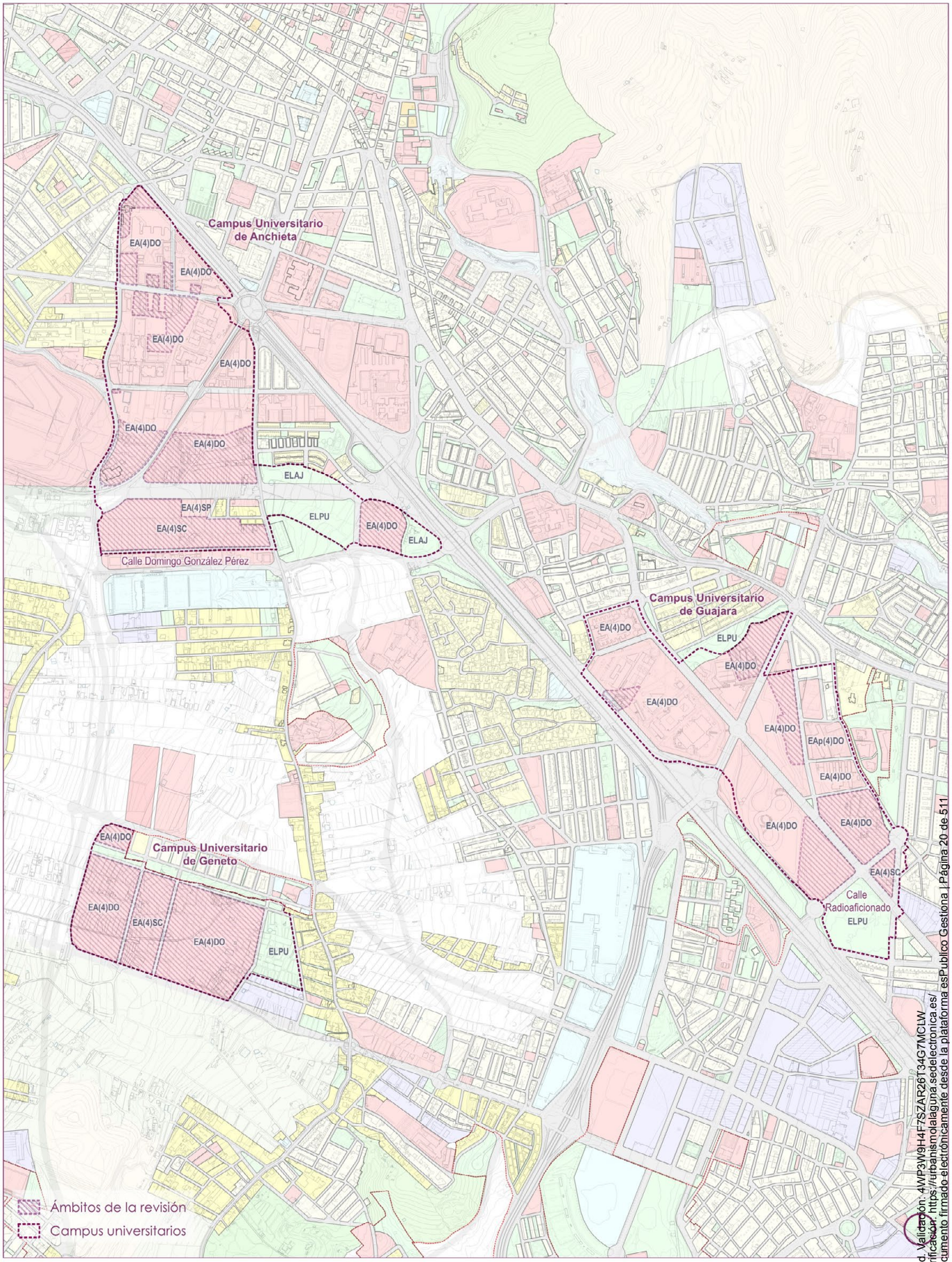
2. **El régimen jurídico de la propiedad:** diferenciando los que deben estar a cargo de la Administración competente (los calificados como sistemas locales o generales) de los que pueden ser de iniciativa pública o privada (equipamientos).

3. **Su alcance territorial:** diferenciando los sistemas generales y equipamientos estructurantes, referidos a servicios públicos de alcance municipal, supramunicipal, comarcal o insular, de las dotaciones y equipamientos, con un alcance inframunicipal o local (sector de suelo urbanizable, ámbito de suelo urbano o asentamiento).

El PGO de La Laguna no califica de forma directa como dotación o equipamiento ningún ámbito o manzana, lo cual no impide que se pueda extraer de sus determinaciones cuando nos encontramos ante uno u otro caso. Así, el PGO establece las determinaciones necesarias para regular los tres aspectos antes mencionados, de forma que:

- En su **regulación de usos** se incluye una categoría denominada "*equipamiento comunitario*", definido como aquel que proporciona a la población las dotaciones que hagan posible su educación, su bienestar y salud y los servicios sociales y administrativos propios de la vida urbana. Se trata por tanto de una categoría de uso definida en sentido amplio, comprensiva por tanto de dotaciones, equipamientos y sistemas generales.

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 19 de 511



EPSG:32628 WGS 84 / UTM zone 28N

Escala: 1:17.500 0,1 0,2 0,3

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 20 de 511

Mapa 2. Izq. Plano P1 adaptado al texto consolidado de Condiciones de uso y de la edificación

Fuente: Plan General de Ordenación de San Cristóbal de La Laguna (Adaptación básica la LOTENC) y la Base de Datos de Planeamiento (BDP) de Canarias

1.3.3 Alcance de la Modificación menor

En relación al **régimen jurídico de la propiedad y del alcance territorial**, todos los equipamientos comunitarios en sentido amplio, sistemas generales, dotaciones y equipamientos, vienen localizados en el plano P-1 "*Condiciones de uso y de la edificación*" del PGO bajo la nomenclatura que le corresponda según la tipología edificatoria prevista, de modo que **los sistemas generales y las dotaciones públicas y los equipamientos se diferencian por la inclusión de la letra "p" en el caso de los equipamientos**, en la denominación de su nomenclatura[3].

Si revisamos en la Normativa del PGO, las "*Zonas de Edificación (p)*" (Capítulo II), encontramos que, por según su forma, su posición respecto a los espacios público o su posición en la parcela, estas se distinguen para:

1. Dotación Pública:

   c) En edificación cerrada: EC(n)DO, EC(n)SP, EC(n)SA, EC(n)SC.

   d) En edificación abierta: EA(n)DO, EA(n)SP, EA(n)SA, EA(n)SC, EAr(2)DO, EAr(2)SC y EAr(2)SP.

   e) En edificación singular: ES(e)SC, ES(e)DO, ES(e)SA, ES(e)SP.

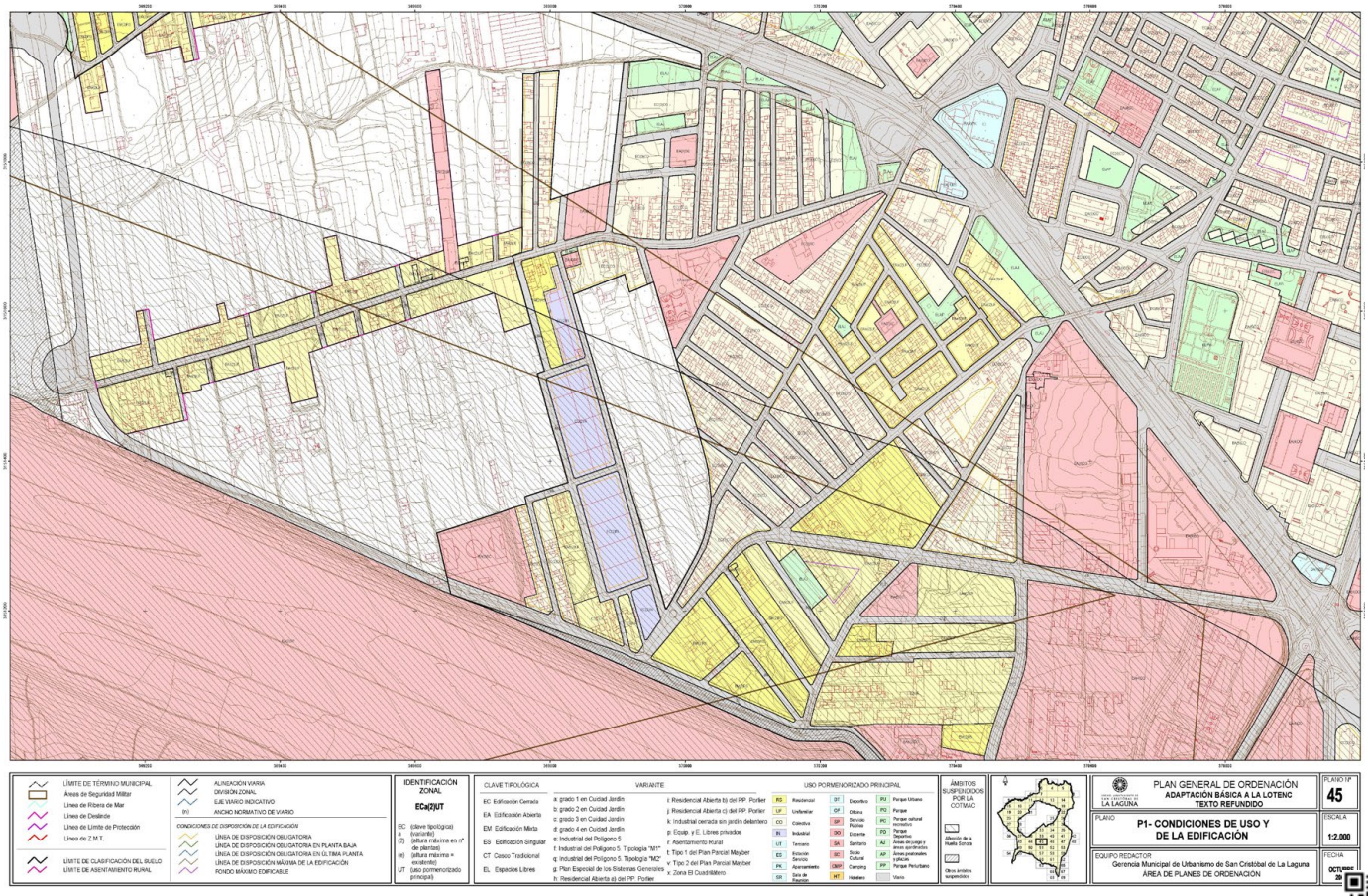
2. Equipamiento privado:

   f) En edificación cerrada: ECp(n)DO, ECp(n)SP, ECp(n)SA, ECp(n)SC.

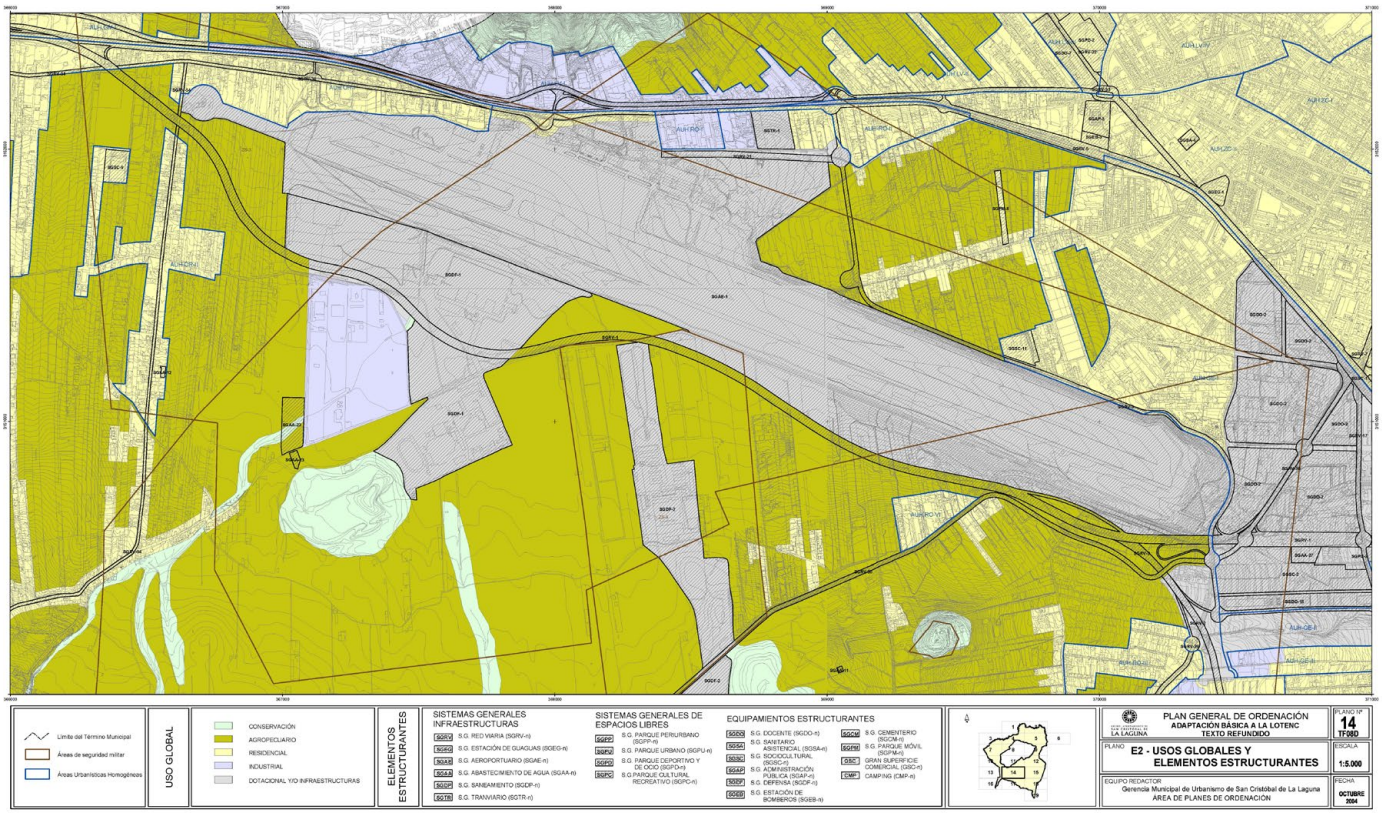
3 Con la excepción de dos equipamientos privados, que no se rigen por esta norma, sino que expresamente el PGO los define como tales; estos son la edificación abierta, recogida en el art. 213 de las Normas Urbanísticas, con uso característico de Equipamiento Sociocultural en categoría 4ª (Deportivo), EA(4)DT y la edificación abierta, recogida en el art. 194 de las Normas Urbanísticas, con uso característico de sociocultural privado, EAt(4)SC

Mapa 3. Plano P1 de Condiciones de uso y de la edificación. Hoja 45, ámbito Campus de Anchieta

Fuente: Plan General de Ordenación de San Cristóbal de La Laguna. Adaptación básica la LOTENC. Texto Refundido. Serie P2.



Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 21 de 511



Mapa 4. Plano P2 de E-2 de Usos Globales y Elementos Estructurantes, ámbito del Campus de Anchieta

Fuente: Plan General de Ordenación de San Cristóbal de La Laguna. Adaptación básica la LOTENC. Texto Refundido. Serie P2.

g) En edificación abierta: EAp(n)DO, EAp(n)SP, EAp(n)SA, EAp(n)SC, EA(4) DT y EAt(4)SC.

En donde DO es docente, SP es servicio público, SA es sanitario-asistencial, SC es sociocultural y DT es sociocultural en la categoría 4ª (Deportivo).

- Para la distinción entre sistemas generales y dotaciones públicas, hay que acudir al Plano E-2 "*Usos Globales y Elementos Estructurales*" del PGO, donde los sistemas generales vienen señalados con la nomenclatura que comienza con las siglas "*SG…*". El art. 22.2 de las Normas Urbanísticas del PGO, establece que **solamente serán públicos los elementos estructurantes que lleven la nomenclatura de sistema general (S.G.)**[4].

Correspondiendo con un uso de equipamientos comunitarios los sistemas generales calificados en el PGO como:

1. Sistemas Generales de Infraestructuras:
   - S.G. Estación de Guaguas (SGEG-n)
   - S.G. Aeroportuario (SGAE-n)
   - S.G. Tranviario (SGTR-n)
   - S.G. Abastecimiento de Agua (SGAA-n)
   - S.G. Saneamiento (SGDP-n)
2. Equipamientos estructurantes:
   - S.G. Docente (SGDO-n)
   - S.G. Sanitario Asistencial (SGSA-n)
   - S.G. Sociocultural (SGSC-n)
   - S.G. Administración Pública (SGAP-n)
   - S.G. Defensa (SGDF-n)
   - S.G. Estación de Bomberos (SGEB-n)

4 Dejando a un lado los Sistemas Generales de infraestructuras viarias y de espacios libres, el resto se corresponden con un uso de equipamientos comunitario en el Plano P-1 del PGO

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 22 de 511

- S.G. Cementerio (SGCM-n)
- S.G. Parque Móvil (SGPM-n)

Por tanto, en función de la nomenclatura propia de los S.G. representados en el Plano E-2 y de la nomenclatura que, para el resto de los ámbitos, se contienen en el Plano P-1, podemos conocer que recintos destinados a un uso de "*equipamiento colectivo*" se corresponden a **Sistemas Generales, a Dotaciones o a Equipamientos**, en el sentido definido por la LSENPC.

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 23 de 511

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 24 de 511

2. ANÁLISIS JURÍDICO Y URBANÍSTICO

2.1 MARCO LEGAL ESTATAL Y AUTONÓMICO

En este apartado se valora la normativa de jerarquía superior a la Modificación menor del Plan General de Ordenación de San Cristóbal de La Laguna para la modificación de la calificación de los ámbitos calificados como suelo destinado a Sistema General universitario y Sociocultural al servicio de la Universidad, ya sea un Decreto de naturaleza reglamentaria o una norma con rango de ley, dado que los planes urbanísticos son disposiciones reglamentarias.

La tramitación y redacción de la presente modificación menor debe atender a los últimos cambios legislativos, en aras de los principios de seguridad jurídica y unidad del procedimiento. Por ello, a continuación, se repasa la principal legislación de aplicación, así como los principios que sustentan los mecanismos disponibles en la práctica urbanística para poder dar cumplimiento a los objetivos de esta modificación.

2.1.1 Legislación de carácter estatal

Aunque la ordenación del territorio no sea una competencia exclusiva del Estado, sí que puede intervenir de manera directa o limitada cuando lo hace al amparo de otros títulos competenciales reconocidos en el artículo 149.1 de la Constitución Española (CE). En concreto:

- La doctrina del Tribunal Constitucional, especialmente desde la STC 61/1997, deja claro que el Estado no puede regular de forma general el régimen jurídico del suelo ni imponer un modelo urbanístico a las comunidades autónomas. Esta competencia corresponde a las comunidades autónomas, conforme al bloque de constitucionalidad y al reparto de competencias.

- El Estado puede legislar sobre cuestiones que inciden en materia urbanística, siempre que se encuadren en alguno de los siguientes títulos competenciales:

  · Artículo 149.1.1ª CE. **Regulación de las condiciones básicas que garanticen la igualdad en el ejercicio de los derechos constitucionales (incluido el derecho de propiedad)**.

  · Artículo 149.1.18ª CE. Bases del régimen jurídico de las administraciones públicas, procedimiento administrativo común, **expropiación forzosa, responsabilidad patrimonial y régimen de valoraciones del suelo**.

  · Artículo 149.1.23ª CE. **Legislación básica sobre protección del medio ambiente**.

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 25 de 511

En el caso concreto de la presente modificación menor del Plan General de Ordenación de San Cristóbal de La Laguna (que tiene por objeto la modificación de la calificación de ámbitos destinados a sistema general universitario y sociocultural al servicio de la Universidad) resulta imprescindible tener en cuenta la legislación estatal dado lo siguiente:

- Define el **contenido esencial del derecho de propiedad**, como límite infranqueable de cualquier actuación urbanística.

- Establece las **bases de las técnicas valorativas en procesos de transformación urbanística**, lo que resulta relevante en caso de cambios de aprovechamiento urbanístico o posibles compensaciones derivadas de la nueva ordenación.

- **Actuaciones de transformación urbanística** (art. 7 TRLSRU), que a su vez se subdivide en un **marco homogéneo para la valoración del suelo**, independientemente del modelo de planeamiento definido por los municipios o de la legislación autonómica.

Proyecto que modifica el TRLSRU[5]

Aunque no esté en vigor aún, pero atendiendo a que puede entrar en breve, se deben tener en cuenta los avances en la tramitación del Proyecto que modifica el TRLSRU, que busca reforzar la seguridad jurídica de la planificación territorial y urbanística, evitar la anulación sistemática de planes urbanísticos por defectos formales menores y crear un marco legal más flexible para la planificación urbana y territorial.

5 Proyecto de Ley por la que se modifica el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.

Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSRU)

El Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSRU), **establece el principio de desarrollo territorial y sostenible, al que puede acogerse la presente modificación menor del Plan General para avanzar hacia un desarrollo urbano sostenible e integrado (DUSI)**, incorporando en la planificación urbana las variables social, territorial, económica y ambiental.

En el contexto de la presente modificación menor, cabe recordar que la configuración del contenido del derecho de propiedad, en cada una de las fincas, dentro del marco establecido por el ordenamiento jurídico vigente (tanto estatal como autonómico), se concreta a través de los instrumentos de planeamiento urbanístico.

El TRLSRU tiene por objeto la regulación de las condiciones básicas que garanticen la igualdad en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes constitucionales, relacionados con el suelo (artículo 1.a), así como un desarrollo sostenible, competitivo y eficiente del medio urbano (artículo 1.b).

En virtud de esta regulación básica (arts. 2.1, 7, 18, 22.5, 24 y 47, entre otros), se definen los distintos tipos de actuaciones urbanísticas, que resultan fundamentales dado que delimitan los derechos y deberes tanto. Las **actuaciones urbanísticas básicas** comprenden, según la legislación básica del TRLSRU, las siguientes:

- **Actuaciones de transformación urbanística** (art. 7 TRLSRU), que a su vez se subdividen en:

  · **Actuaciones de transformación urbanística de urbanización** (art. 7.1.a TRLSRU), entre las que se distinguen:

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 26 de 511

Sectores de suelo urbanizable (art. 7.1.a.1 TRLSRU), que implican el paso de la situación básica de suelo rural a suelo urbanizado.

Actuaciones sobre suelo urbanizado para su reforma o renovación (art. 7.1.a.2), cuando se produce una modificación sustancial de la urbanización existente y con las que se creen una o más parcelas aptas para la edificación.

- **Actuaciones de transformación urbanística de dotación** (art. 7.1.b TRLSRU), que tienen lugar en suelos urbanizados cuando se incrementan las dotaciones públicas para adecuarlas al aumento de edificabilidad, densidad o cambio de uso de una o más parcelas, sin necesidad de reformar o renovar la urbanización existente.

- **Actuaciones sobre el medio urbano** (art. 2.1 TRLSRU), que incluyen tanto la rehabilitación edificatoria como la regeneración y renovación urbanas.

Por otra parte, uno de los principios fundamentales que deben observarse en toda actuación urbanística, y que resulta plenamente aplicable a la presente modificación menor, es el de la **equidistribución de cargas y beneficios en las actuaciones urbanísticas** entre los distintos sujetos intervinientes, conforme a lo establecido en el artículo 18 del TRSLRU.

Este principio garantiza que ningún agente (sea público o privado) resulte desproporcionadamente beneficiado o perjudicado en el proceso urbanizador. No se trata de un principio abstracto, sino más bien de uno sustantivo que incluye un conjunto de deberes jurídicamente exigibles para la actuación según su tipo.

En las **actuaciones de transformación urbanística de urbanización previstas en el artículo 7.1.a del TRLSRU**, se imponen, entre otros, los siguientes deberes para la actuación:

- **Ceder a la Administración** los suelos destinados a viales, zonas verdes y demás dotaciones públicas, incluyendo suelo reservado para vivienda protegida en alquiler, cuando proceda (art. 18.1.a).

- **Entregar suelo libre de cargas**, con destino al patrimonio público de suelo, en un porcentaje comprendido entre el 5 % y el 15 % de la edificabilidad media ponderada (art. 18.1.b), modulable hasta el 20 % por razones justificadas.

- **Costear y ejecutar las obras de urbanización**, así como las infraestructuras generales necesarias para la actuación (art. 18.1.c), incluyendo redes de agua, energía, transporte público y movilidad sostenible.

Foto 3. Barranquera en el límite norte del ámbito del Campus de Geneto, visual desde el paso del camino de Pedro Álvarez
Colectivo CCRS, septiembre de 2024



Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 27 de 511



Foto 4. Vegetación en el límite sur del ámbito del Campus de Geneto, vista desde el camino La Charquilla

Colectivo CCRS, septiembre de 2024

- **Ceder dichas obras e infraestructuras a la Administración** (art. 18.1.d), cuando deban formar parte del dominio público.

- **Garantizar el realojamiento y retorno de los ocupantes legales** (art. 18.1.e), y **compensar los derechos afectados por demoliciones o imposibilidades de conservación** (art. 18.1.f).

En el caso de las **actuaciones de transformación urbanística de dotación**, previstas en el artículo 7.1.b del TRLSRU, los deberes anteriores se aplican de forma adaptada. En particular (art. 18.2 TRLSRU):

- El deber de entregar suelo libre de cargas urbanísticas al patrimonio público de suelo se calcula exclusivamente **sobre el incremento de edificabilidad media ponderada derivado de la modificación del planeamiento** (art. 18.2.a).

- El **deber de ceder suelo para nuevas dotaciones públicas** podrá sustituirse, cuando no sea físicamente viable, por la entrega de superficie edificada o edificabilidad no lucrativa dentro del ámbito, o por otras formas previstas en la legislación urbanística (art. 18.2.b).

Asimismo, en el marco de la presente modificación menor, que afecta a ámbitos calificados como sistemas generales universitarios y socioculturales, **debe evaluarse si alguno de los terrenos objeto de un cambio de calificación urbanística fue previamente expropiado para uso dotacional**. En tal caso, cualquier cambio en su destino o aprovechamiento deberá:

- Respetar las condiciones del artículo 47 del TRLSRU, teniendo en cuenta las causas que pueden llegar a activar el **derecho de reversión o el de retasación**.

- Garantizar que el nuevo uso asignado **conserve el carácter dotacional público**, o sea compatible con los fines del patrimonio público del suelo, en caso de que dicho suelo se integrara a este.

Este análisis resulta imprescindible para **preservar la seguridad jurídica de la modificación menor y para evitar la eventual exigencia de responsabilidades patrimoniales por parte de antiguos titulares o de terceros afectados**. La aplicación rigurosa del artículo 47 actúa como un **mecanismo de control frente a la arbitrariedad**, asegurando que las modificaciones del planeamiento respeten la finalidad pública y el equilibrio de intereses que justificaron la afectación original del suelo.

En el marco de la modificación menor,

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 28 de 511

resulta imprescindible tener en cuenta las previsiones del TRLSRU en **materia de responsabilidad patrimonial**, para valorar las posibles consecuencias jurídicas derivadas de eventuales cambios de planeamiento. De acuerdo con el artículo 4 del TRSLRU, la ordenación territorial y urbanística constituye una función pública que organiza y define el uso del territorio y del suelo conforme al interés general. El ejercicio de esta potestad no genera por sí mismo el derecho a indemnización, salvo en los supuestos expresamente establecidos por la legislación aplicable.

En este sentido, el principio general es que las limitaciones derivadas del planeamiento urbanístico, en tanto configuradoras del contenido del derecho de propiedad, no son indemnizables. Sin embargo, el artículo 48 del TRLSRU establece una serie de supuestos excepcionales en los que sí que existe derecho a indemnización.

La responsabilidad patrimonial derivada de estos supuestos debe reunir los requisitos generales establecidos en la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

El análisis previo de estas situaciones contribuirá a garantizar la seguridad jurídica y a minimizar los riesgos de responsabilidad patrimonial para la Administración.

Foto 5. Visual del camino de Columbia con la facultad de Farmacia al fondo. Campus de Anchieta.
Colectivo CCRS, diciembre de 2024



Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo (RVLS)

La configuración legal del derecho de propiedad viene condicionada, como se ha expuesto anteriormente, por los principios de **reserva de ley**, **garantía de indemnización por expropiación** y **garantía del contenido esencial del derecho de propiedad**, recogidos en los artículos 33 y 53 de la Constitución Española.

En este contexto, el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo (RVLS) juega un papel fundamental al **desarrollar técnicamente los criterios para determinar el valor del suelo en supuestos de expropiación forzosa, responsabilidad patrimonial y otras intervenciones públicas sobre la propiedad**.

El RVLS desarrolla el régimen de valoraciones previsto en la legislación básica estatal del TRLSRU. Dentro del marco de la configuración legal del derecho de propiedad, el RVLS es el instrumento que:

- Concreta la **reserva de ley** exigida por el artículo 33.2 C, asegurando que las reglas de valoración no dependan del *ius variandi* de los instrumentos de planeamiento, sino que estén fijadas normativamente.

- Garantiza el justiprecio en los **procesos de expropiación forzosa**, conforme al artículo 33.3 CE.

- **Protege el contenido esencial del derecho de propiedad** (art. 53.1 CE), al permitir que las limitaciones o privaciones del suelo estén siempre respaldadas por una valoración justa y previamente determinada por el ordenamiento jurídico.

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 29 de 511

Ley de evaluación ambiental (LEA)

La Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental (LEA) regula los procedimientos de evaluación ambiental aplicables a los planes y programas susceptibles de afectar de forma significativa al medio ambiente. Entre estos procedimientos se contempla la **evaluación ambiental estratégica simplificada** para la emisión del informe ambiental estratégico, que se detalla en el cuadro adjunto denominado *"Procedimiento para la evaluación ambiental estratégica simplificada"*.

En particular, el artículo 6.2.a) de la LEA establece que serán objeto de evaluación ambiental estratégica simplificada las modificaciones menores de los planes y programas mencionados en el apartado anterior[6].

Por su parte, la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (LSENPC), en su artículo 86.2.b), en desarrollo de la legislación básica estatal, dispone igualmente que **serán objeto de evaluación ambiental simplificada las modificaciones menores de los instrumentos de ordenación**.

La LSENPC establece además los criterios que permiten diferenciar entre una modificación menor o sustancial, a los efectos de determinar el procedimiento ambiental que debe seguirse, garantizando así la correcta aplicación del principio de proporcionalidad en la evaluación ambiental.

En el marco de la evaluación ambiental estratégica simplificada, el promotor presentará ante el órgano sustantivo, junto con la documentación exigida por la legislación sectorial, una solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada, acompañada del borrador del plan o programa y de un documento ambiental estratégico.



Foto 6. Barranquillo el Charcón a su paso por el Campus de Guajara
Colectivo CCRS, agosto de 2024

Según el artículo 29.1 de la LEA, **el DAE debe contener, al menos, la siguiente información**:

- Objetivos de la planificación.
- Alcance y contenido del plan propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.
- Desarrollo previsible del plan o programa.
- Caracterización de la situación del medio ambiente en el ámbito afectado, antes del desarrollo del plan.
- Efectos ambientales previsibles y, si procede, su cuantificación.
- Efectos previsibles sobre otros planes sectoriales y territoriales concurrentes.
- Motivación de la aplicación del proce-

6 Proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental y se refieran a la agricultura, ganadería, silvicultura, acuicultura, pesca, energía, minería, industria, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, ocupación del dominio público marítimo terrestre, utilización del medio marino, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbano y rural, o del uso del suelo.

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 30 de 511

Figura 1. Procedimiento para la evaluación ambiental estratégica simplificada

Elaboración propia a partir de la LEA

Hito	Documentación	Plazos y acciones
Solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada	Borrador del Plan o Programa Documento ambiental estratégico: Objetivos de la planificación; alcance y contenido del Plan propuesto y de sus alternativas; desarrollo previsible del Plan, caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del Plan; efectos ambientales previsibles y, si procede, su cuantificación; efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes; motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada; resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas; medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación del Plan; descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del Plan.	El órgano sustantivo comprueba que la documentación presentada incluye los documentos señalados en el art. 29.1 de la LEA y está presentada de conformidad con la legislación sectorial, cumpliendo con los requisitos en ella exigidos. El órgano sustantivo remite al órgano ambiental la solicitud de inicio y los documentos que la deben acompañar.
Consultas a las Administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas	El órgano ambiental consultará a las Administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas, poniendo a su disposición el documento ambiental estratégico y el borrador del Plan Las Administraciones públicas afectadas y las personas interesadas consultadas deberán pronunciarse en el plazo máximo de veinte días hábiles desde la recepción de la solicitud de informe. Transcurrido este plazo sin que se haya recibido el pronunciamiento, el procedimiento continuará si el órgano ambiental cuenta con elementos de juicio suficientes para formular el informe ambiental estratégico. Si el órgano ambiental no tuviera los elementos de juicio suficientes, bien porque no se hubiesen recibido los informes de las Administraciones públicas afectadas, o bien porque habiéndose recibido éstos resultasen insuficientes, se requerirá la emisión de nuevo informe en el plazo de diez días hábiles, contados a partir de la recepción del requerimiento.	Veinte días hábiles + diez días hábiles en caso de resultar los insuficientes los informes.
Informe ambiental estratégico	El órgano ambiental formulará el informe ambiental estratégico El órgano ambiental, teniendo en cuenta l información facilitada por el promotor, el resultado de las consultas realizadas y, en su caso, los resultados de verificaciones preliminares o evaluaciones de los efectos medioambientales realizadas de acuerdo con otra legislación, resolverá mediante la emisión del informe de impacto ambiental, que podrá determinar de forma motivada si el Plan debe someterse a una evaluación de impacto ambiental ordinaria porque podría tener efectos significativos sobre el medio ambiente.	Tres meses contados desde la recepción de la solicitud de inicio y de los documentos que la deben acompañar.
Publicación del Informe de impacto ambiental	Una vez formulado el Informe de impacto ambiental, se remitirá por el órgano ambiental para su publicación en el BOC.	15 días hábiles

Órgano sustantivo: Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna

dimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.

- Resumen de los motivos de selección de las alternativas contempladas.

- Medidas previstas para prevenir, reducir y corregir los efectos negativos relevantes sobre el medio ambiente, considerando el cambio climático.

- Medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.

El DAE debe aportar así un análisis riguroso que permita al órgano ambiental valorar adecuadamente la magnitud de los posibles impactos y determinar si procede continuar la tramitación por el procedimiento simplificado o, por el contrario, iniciar una evaluación ambiental estratégica ordinaria.

En el supuesto de que, a la vista del DAE, el órgano ambiental concluya que la modificación menor puede tener efectos significativos sobre el medio ambiente, podrá requerir que se someta a una evaluación ambiental estratégica ordinaria. En tal caso, será necesario elaborar un Documento de Estudio Ambiental Estratégico, cuyo contenido deberá ajustarse tanto a lo previsto en el Anexo IV de la LEA como a las determinaciones específicas contenidas en el Documento de Alcance emitido por el órgano ambiental.

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 31 de 511

2.1.2 Mutación demanial

La mutación demanial es una figura jurídica prevista en el derecho administrativo patrimonial que permite modificar la adscripción de un bien de dominio público, manteniendo su naturaleza demanial, pero cambiando su afectación o su titularidad, cuando así lo exija el interés público. La mutación puede consistir en un cambio de titularidad entre administraciones públicas (**mutación subjetiva**) o de un cambio en la afectación o destino del bien para un fin público distinto (**mutación objetiva**).

El marco normativo aplicable está integrado por:

- La Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas (LPAP), artículos 71 y 72.

- La Ley 6/2006, de 17 de julio, del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Canarias (LPCAC), 67 y 70.

Según el artículo 71 de la LPAP y el artículo 67 de la LPCAC, la mutación demanial debe tramitarse de forma expresa mediante un procedimiento administrativo que acredite la innecesariedad del destino anterior del bien, la justificación del nuevo destino público o el nuevo titular al que se adscribirá el bien, el interés público que fundamenta el cambio y la formalización de un acta de entrega y recepción.

En el marco de la modificación menor del PGO de San Cristóbal de La Laguna, en la que se propone la modificación de la calificación de suelos destinados a Sistema General Universitario y Sociocultural, resulta esencial determinar si:

- Los terrenos afectados tienen la naturaleza de bien de dominio público.

- El cambio de calificación implica un cambio en su destino público o en la administración gestora.

En caso afirmativo, deberá tramitarse una mutación demanial, garantizando así:

- La continuidad del carácter demanial del bien.

- La adecuación a la nueva finalidad pública derivada de la modificación del planeamiento.

- La salvaguarda de la legalidad patrimonial, evitando situaciones de nulidad o responsabilidad patrimonial.

En este sentido, **es importante subrayar que la aprobación definitiva de un plan general de ordenación no implica automáticamente la realización de una mutación demanial**. Para que esta tenga validez, es necesario un acuerdo expreso, independiente del planeamiento, tal como establece la Sentencia del Tribunal Supremo de 7 de junio de 2002.[7] El Tribunal Supremo insiste en que el deber de colaboración entre administraciones no puede suponer, en ningún caso, una subordinación jerárquica entre ellas, sino que debe respetar la autonomía organizativa y las competencias de cada administración, en proporción a sus medios disponibles.

Esta doctrina jurisprudencial exige que exista un expediente específico para cambiar el destino de un bien concreto, de modo que no basta con que el nuevo destino figure simplemente en el planeamiento urbanístico. Por tanto, la mutación demanial debe tramitarse a través de un procedimiento autónomo y formalizado.

En cuanto a las entidades locales, como los ayuntamientos, debe señalarse que el Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, no regula de manera específica el procedimiento para

7 García, F. (2012). Transmisiones gratuitas de bienes muebles e inmuebles entre Administraciones públicas. Cesiones gratuitas y mutaciones demaniales interadministrativas. Un análisis local. *Consultor de los ayuntamientos y de los juzgados: Revista técnica especializada en administración local y justicia municipal*. 2, 185-201.

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 32 de 511

tramitar una mutación demanial. Ante esta laguna normativa, se admitirían distintas vías para su tramitación (García, 2012):

- Aplicar de forma analógica el procedimiento previsto para las cesiones gratuitas, dado que ambos comparten naturaleza jurídica similar.

- Acudir a la legislación estatal (Ley 33/2003), en aplicación supletoria conforme al artículo 149.3 de la Constitución Española, tal y como ha reconocido la jurisprudencia constitucional en las Sentencias 118/1996 y 61/1997.

- Utilizar la normativa autonómica canaria en materia de patrimonio público, ya sea por interiorización del derecho local o por las competencias autonómicas de desarrollo legislativo en régimen local.

Conviene recordar **que la mutación demanial no implica en ningún caso la pérdida de la condición de bien de dominio público**. Solo si el bien dejara de destinarse a un uso público podría plantearse su incorporación al patrimonio privado, lo que requeriría previamente la tramitación del procedimiento que legalmente procesa para su desafectación.

Foto 7. Bancales de cultivos en desuso del Campus de Geneto, vista desde el camino de Pedro Álvarez

Colectivo CCRS, septiembre de 2024



2.1.3 Textos normativos de carácter autonómico

Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias

La Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (LSENPC) recoge los principios establecidos en la legislación básica estatal y define mecanismos específicos que permiten actuar sobre el suelo en situación básica de urbanizado, así como regular las actuaciones urbanísticas básicas en general, partiendo de los objetivos de desarrollo urbano sostenible desarrollados por el TRLSRU.

Entre los aspectos más relevantes introducidos por la LSENPC respecto a la ley canaria anterior, destacan los siguientes:

- **Adaptación al TRLSRU**. En lo relativo al suelo urbano, la ley se adapta a los principios de la legislación estatal en cuanto a la regulación del suelo urbanizado, tal y como ha reiterado el Tribunal Supremo en su interpretación. Así, se establecen únicamente dos categorías: Suelo urbano consolidado (SUCO) y suelo urbano no consolidado (SUNCO).

- **Actualización de los derechos y deberes de la propiedad**. Se regulan los derechos y deberes de las personas propietarias de suelos urbanos consolidados afectados por actuaciones de dotación.

El **tipo de actuación básica** es fundamental en nuestro ordenamiento jurídico porque establece los derechos y deberes tanto de la propiedad como de las administraciones públicas. En este sentido LSENPC, reproduce y adapta las categorías de tipos de actuaciones urbanísticas contenidas en el TRLSRU.

Así, la LSENPC establece en sus artículos 41, 42, 49, 50, 51, 53, 54, 55 y 56, entre otros, regula las actuaciones urbanísticas básicc

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 33 de 511

Clasificación de las actuaciones urbanísticas básicas
Las actuaciones de transformación urbanística (art. 7 TRLSRU)
Actuaciones de transformación urbanística de urbanización (art. 7.1.a TRLSRU)
Sectores de suelo urbanizable (art. 7.1.a.1 TRLSRU y arts. 41 a 45 LSENPC)
Unidades de actuación (art. 7.1.a.2 TRLSRU y arts. 49 a 52 LSENPC)
Actuaciones de transformación urbanística de dotación (art. 7.1.b TRLSRU y arts. 53 a 54 LSENPC)
Actuaciones sobre el medio urbano (art. 2.1 TRLSRU y arts. 302 a 318 LSENPC)

Figura 2. Clasificación de las actuaciones urbanísticas básicas según el TRLSRU y la LSENPC
Elaboración propia

siguiendo el modelo del TRLSRU y adaptándolas en la técnica de la clasificación del suelo.[8]

El ordenamiento jurídico vigente distingue varios **tipos de actuaciones urbanísticas básicas** que delimitan el régimen de derechos y deberes aplicable:

- En primer lugar, se regulan las **actuaciones de transformación urbanística de urbanización** (art. 7.1.a TRLSRU), que incluyen dos grandes tipos. Por un lado, los **sectores de suelo urbanizable** (art. 7.1.a.1 TRLSRU y arts. 41 a 45 LSENPC), destinadas a convertir suelos rurales en suelos urbanizados, mediante la ejecución de redes de infraestructuras, dotaciones y la creación de parcelas edificables. Por otro lado, las **unidades de actuación** (art. 7.1.a.2 TRLSRU y arts. 49 a 52 LSENPC), que persiguen la reforma o renovación de la urbanización existente en suelos ya urbanizados, con alteraciones sustanciales que permitan mejorar su estructura y servicios.

- En segundo lugar, se encuentran las **actuaciones de transformación urbanística de dotación** (art. 7.1.b TRLSRU y arts. 53 a 54 LSENPC), orientadas a incrementar las dotaciones públicas de suelos urbanizados cuando se produzca un aumento de edificabilidad, densidad o un cambio de uso, sin necesidad de modificar profundamente la urbanización existente. En estos casos, las cargas urbanísticas, como la cesión de suelo o su equivalente económico, se calculan sobre el incremento de aprovechamiento generado.

- Por último, se contemplan las **actuaciones sobre el medio urbano** (art. 2.1 TRLSRU y arts. 302 a 318 LSENPC), que comprenden la rehabilitación de edificaciones, la regeneración y la renovación de tejidos urbanos consolidado, así como las actuaciones de regeneración y renovación urbanas de carácter integrado. La LSENPC, en particular, habilita instrumentos específicos como los Programas de Actuación sobre el Medio Urbano (PAMU) para facilitar su implementación.

Con esta regulación, la legislación canaria adapta plenamente el marco estatal a su realidad territorial.

Asimismo, en el marco de la presente modificación menor de Plan General, es necesario hacer especial hincapié en el apartado cuarto del Preámbulo de la LSENPC en el que se introduce el **principio de no regresión en materia territorial y ambiental**, que establece la obligación de no disminuir el nivel de protección tutelar ambiental alcanzado por el planeamiento vigente.

Por otra parte, la LSENPC permite que el planeamiento urbanístico general establezca **reservas de suelo destinadas a la constitución o ampliación de dotaciones públicas**, incluyendo su recalificación cuando resulte necesario para el interés público.

8 Ver apartado VII "El régimen jurídico del suelo" del Preámbulo de la LSENPC.

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 34 de 511

Así, el artículo 298 de la LSENPC autoriza al planeamiento a **establecer reservas de terreno, en cualquier clase de suelo, con el fin de ampliar el patrimonio público de suelo**.

Respecto a la **ejecución de sistemas generales**, el artículo 257 de la LSENPC dispone que el suelo para estos sistemas debe obtenerse mediante expropiación cuando no esté incluido o adscrito a sectores, ámbitos o unidades de actuación.

Por su parte, los artículos 257 a 259 de la LSENPC regula las **actuaciones urbanísticas aisladas**, permitiendo la ejecución del planeamiento mediante obras públicas ordinarias cuando no proceda la delimitación de sectores, ámbitos o unidades de actuación. En estos casos, el suelo necesario para las dotaciones se obtiene mediante cesión voluntaria (convenio urbanístico) o expropiación. Además, cuando las obras de urbanización beneficien especialmente a determinados propietarios, la Administración puede imponer contribuciones especiales.

Principales textos normativos de carácter autonómico

Por otro lado, los principales textos normativos de carácter autonómico a tener en cuenta son:

- Ley 3/2023, de 6 de marzo, por la que se modifica parcialmente la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias y otra normativa sobre suelo, el artículo 24.1 de la Ley 7/2014, de 30 de junio, de la Agencia Tributaria Canaria, y se incorpora una disposición adicional novena a la Ley 6/2006, de 17 de julio, del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Canarias.

- Ley 5/2021, de 21 de diciembre, de medidas urgentes de impulso de los sectores primario, energético, turístico y territorial de Canarias.

- Decreto-ley 15/2020, de 10 de septiembre, de medidas urgentes de impulso de los sectores primario, energético, turístico y territorial de Canarias. Norma derogada, salvo las disposiciones finales tercera, sexta, octava y décima por la Ley 5/2021, de 21 de diciembre.

- Decreto 183/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias.

- Decreto 182/2018, 26 diciembre, de



Foto 8. Vegetación dentro del Campus de Anchieta, vista desde el camino Columbia de las torres de la sección de Biología
Colectivo CCRS, marzo de 2025

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 35 de 511



Foto 9. Acceso de la ETS de Ingeniería Informática en el Campus de Anchieta
Colectivo CCRS, marzo de 2025

la Consejería de Política Territorial, Sostenibilidad y Seguridad, por el que se aprueba el Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística de Canarias

- Decreto 181/2018, 26 diciembre, de la Consejería de Política Territorial, Sostenibilidad y Seguridad, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias (RPC)

- Decreto 85/2015, de 14 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de renovación y modernización turística de Canarias.

- Ley 9/2015, de 27 de abril, de modificación de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de Renovación y Modernización Turística de Canarias, y de otras leyes relativas a la ordenación del territorio, urbanismo, medio ambiente, y asimismo de la Ley 4/2014, de 26 de junio, por la que se modifica la regulación del arbitrio sobre importaciones y entregas de mercancías en las Islas Canarias. Como actualización necesaria, con la LSENPC se regulan los derechos y deberes de las personas propietarias de suelos urbanos consolidados afectados por una actuación de dotación. De esta regulación destaca que, asumiendo el criterio utilizado por la Ley 9/2015, de 27 de abril, la cesión dotacional se calcula conforme al nivel de dotaciones existentes en el momento de aprobar la actuación.

- Ley 14/2014, de 26 de diciembre, de Armonización y Simplificación en materia de Protección del Territorio y de los Recursos Naturales[9].

- Ley 2/2014, de 20 de junio, de modificación de la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias y de medidas para garantizar el derecho a la vivienda.

- Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias. (En proceso una actualización)

- Ley 6/2009, de 6 de mayo, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo. Norma derogada por la LSENPC y Decreto-ley 15/2020 salvo algunos artículos y disposiciones.[10]

9 Derogada parcialmente por Ley 4/2017, de 13 de julio, excepto las disposiciones adicionales 7, 9, 10, 13, 20, 24 y finales 1, 3. Ref. BOE-A-2017-10295.

10 Norma derogada, con efectos desde el 1 de septiembre de 2017, salvo los artículos 5, 12, 17.2 y 3, 19 a 22, disposición adicional quinta, disposiciones transitorias y disposición final, por la disposición derogatoria única.1.d) de la Ley 4/2017, de 13 de julio. Ref. BOE-A-2017-10295. Téngase en cuenta que el art. 5 ha quedado derogado, con efectos

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 36 de 511

- Ley 1/2006, de 7 de febrero, por la que se modifica la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias.

- Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias.

- Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General (DOG) y las Directrices de Ordenación del Turismo (DOT) de Canarias[11].

- Decreto-Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias. Norma derogada por la LSENPC a excepción del anexo de reclasificación de los espacios naturales[12].

2.1.4 Procedimiento y tramitación de la modificación menor

Según lo dispuesto en el artículo 165.2 de la LSENPC, las modificaciones menores de Plan General no requieren la elaboración y tramitación previa del documento de avance de planeamiento. Asimismo, el artículo 106.2 del RPC dispone, además, que se prescindirá del trámite de consulta pública previa[13], elaborándose un borrador de la alteración que se pretenda realizar y el documento ambiental estratégico (DAE) para la evaluación ambiental estratégica simplificada.

El artículo 165.3 de la LSENPC, relativo al procedimiento de modificación, establece lo siguiente:

"Las modificaciones menores se someterán al procedimiento simplificado de evaluación ambiental estratégica, a efectos de que por parte del órgano ambiental se determine si tiene efectos significativos sobre el medioambiente."

A tal efecto, el órgano sustantivo deberá presentar ante el órgano ambiental la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada, acompañada del borrador de la presente modificación menor y su Documento Ambiental Estratégico (DAE), siendo este último quien, una vez recibida la solicitud, determinará si la modificación debe someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria o si puede continuar mediante el procedimiento simplificado.

Asimismo, uno de los objetivos de la presente alternación del Plan General es que sea considerada como una modificación menor a los efectos de la LSENPC. A este respecto, el artículo 164.1 LSENPC define como modificación menor toda alteración del planeamiento que no suponga una modificación sustancial conforme a lo previsto en el artículo 163 LSENPC. En particular, se considera modificación menor cuando:

- No implica la reconsideración integral del modelo territorial establecido.

- No supone la reclasificación de suelo rústico como urbanizable.

- No altera de forma estructural los elementos esenciales de la ordenación.

- No incrementa en más de un 25% la población o la superficie de suelo urbanizado.

desde el 12 de septiembre de 2020, por la disposición derogatoria 1.a) del Decreto-ley 15/2020, de 10 de septiembre. Ref. BOC-j-2020-90372

11 Norma derogada expresamente por la Ley 4/2017, de 13 de julio, salvo algunas directrices concretas que continúan vigentes, como las Directrices 58 y 62 de las Directrices de Ordenación General, que mantienen rango reglamentario, y la totalidad de las Directrices de Ordenación del Turismo.

12 Norma derogada, con excepción del anexo de reclasificación de los espacios naturales de Canarias, por la disposición derogatoria única.1.a) de la Ley 4/2017, de 13 de julio. Ref. BOE-A-2017-10295. Véase, sobre la vigencia del anexo señalado, la disposición final 3 de la Ley 3/2023, de 6 de marzo. Ref. BOE-A-2023-12207, que tiene efectos desde el 1 de septiembre de 2017, según establece su disposición final 4.a).

13 Ver Nota 1 del apartado "1.1 Contenido y alcance del Borrador del Plan".

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 37 de 511

2.2 LEGISLACIÓN SECTORIAL

2.2.1 Protección sectorial

Además del marco legal estatal y autonómico ya mencionado en los apartados anteriores, cabe enumerar la legislación sectorial con mayor incidencia para la redacción de la presente modificación menor, así como las afecciones y servidumbres que derivan de la misma.

Aeropuertos. El Plan Director del aeropuerto de Tenerife Norte-Ciudad de La Laguna, aprobado por Orden Ministerial el 5 de septiembre de 2001 (publicado en el BOE de 12 de septiembre de 2001) y la actualización de sus servidumbres aeronáuticas a través del Real Decreto 718/2023, de 25 de julio, por el que se modifican las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Tenerife Norte-Ciudad de La Laguna y las servidumbres aeronáuticas acústicas a través del Real Decreto 92/2021, de 9 de febrero, por el que se aprueban las servidumbres aeronáuticas acústicas, el mapa de ruido y el plan de acción del Aeropuerto de Tenerife Norte-Ciudad de La Laguna; estos establecen las áreas de afección sobre la ordenación urbanística y territorial bajo los preceptos de la Ley 48/1960, de 21 de julio, sobre Navegación Aérea y el Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de servidumbres aeronáuticas, modificado por Decreto 2490/74, de 9 de agosto y por el Real Decreto 1541/2003, de 5 de diciembre, por Real Decreto 1189/2011, de 19 de agosto y por Real Decreto 297/2013, de 26 de abril, y a dichas instalaciones son de aplicación las determinaciones de la Ley 21/2003, de 7 de julio, de Seguridad Aérea.

En particular, los Sistemas Generales Aeroportuarios se regulan a partir de las disposiciones del Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, de Ordenación de los aeropuertos de interés general y su zona de servicio, modificado por el Real Decreto 297/2013, de 26 de abril, por el que se modifican toda una serie de decretos. Respecto a la delimitación de la zona de servicio y su consideración como Sistema General Aeroportuario, en función de la clasificación de los mismos, que implica la fijación de unas servidumbres aeronáuticas que condicionan la ordenación en su entorno territorial inmediato, se atenderá a la limitación de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, las asociadas a la operación de las aeronaves y las asociadas a la huella acústica de la actividad de navegación aérea.

El ámbito de la presente modificación menor se encuentra en el área afec-

Objetivos de calidad acústica para ruido aplicables a áreas urbanizadas existentes

Tipos de área acústica		Índices de ruido		
		L_d	L_d	L_n
e	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera una especial protección contra la contaminación acústica.	60	60	50
a	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.	65	65	55
d	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en c).	70	70	65
c	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos. (Espacios libres y equipamientos no contemplados en otros apartados)	73	73	63
b	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial.	75	75	65
f	Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte, u otros equipamientos públicos que los reclamen. (1)	(2)	(2)	(2)

Nota: Los objetivos de calidad aplicables a las áreas acústicas según el Real Decreto 1367/2007 se refieren a niveles de ruido medidos a 4 metros de altura, representando la exposición sonora en zonas exteriores de edificios sensibles (viviendas, centros educativos, sanitarios, etc.)

(1) En estos sectores del territorio se adoptarán las medidas adecuadas de prevención de la contaminación acústica, en particular mediante la aplicación de las tecnologías de menor incidencia acústica de entre las mejores técnicas disponibles, de acuerdo con el apartado a), del artículo 18.2 de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre

(2) En el límite perimetral de estos sectores del territorio no se superarán los objetivos de calidad acústica para ruido aplicables al resto de áreas acústicas colindantes con ellos

Figura 3. Tabla de objetivos de calidad acústica en zonas urbanizadas existentes

Fuente: Anexo II del Real Decreto 1367/2007, de 19 octubre

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 38 de 511

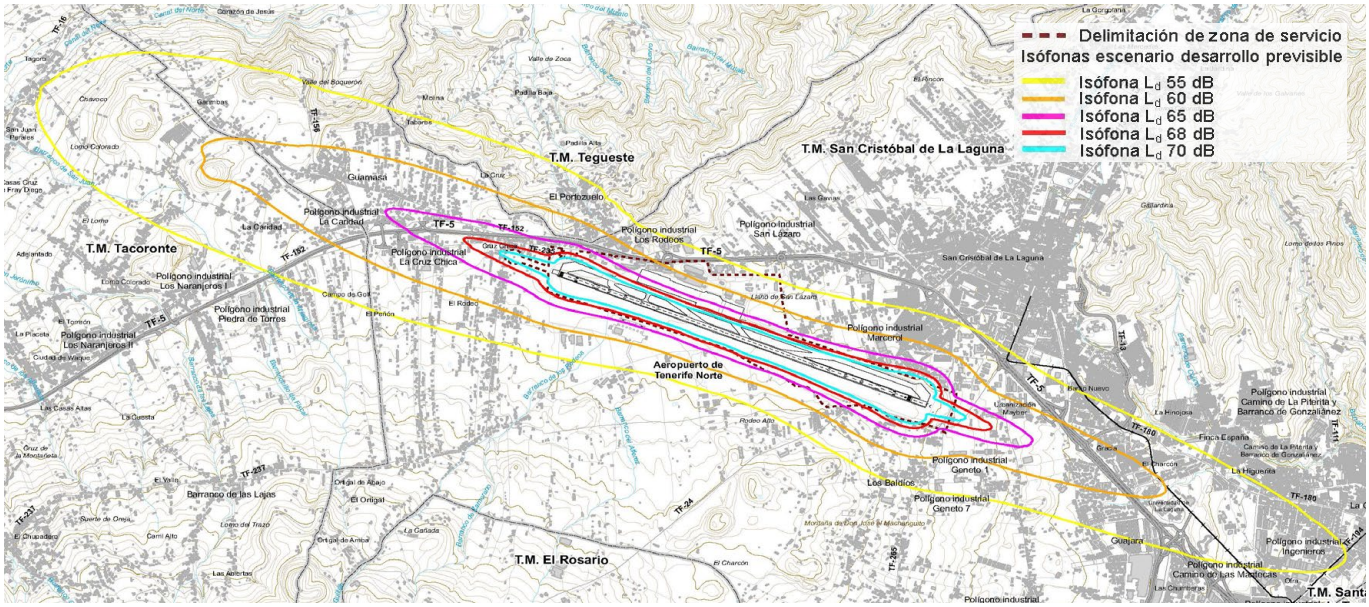


Figura 4. Detalle del mapa de Delimitación de servidumbre acústica

Fuente: Memoria Técnica - Aeropuerto de Tenerife Norte. Real Decreto 92/2021, de 9 de febrero, por el que se aprueban las servidumbres aeronáuticas acústicas, el mapa de ruido y el plan de acción del Aeropuerto de Tenerife Norte-Ciudad de La Laguna

tada por servidumbres aeronáuticas, de acuerdo con los planos del Plan Director del aeropuerto de Tenerife Norte-Ciudad de La Laguna.

En el Real Decreto 92/2021, de 9 de febrero se aprueban las servidumbres aeronáuticas acústicas. Estas delimitan distintas curvas isófonas, también llamadas huellas de ruido, que tendrán repercusiones distintas según su valor y el tipo de área acústica que afectan.

Según el plan de acción redactado por AENA, en el ámbito de estudio hay equipamientos educativos que forman parte de la Universidad de la Laguna que exceden los criterios de calidad fijados por el Real Decreto 1367/2007 para las áreas acústicas tipo e, destinadas a uso docente y sanitario, en las que se establece que el valor límite del indicador L_d (nivel día) no debe superar los 60 dB(A), y que se corresponden con los edificios de la Facultad de Química y Biología y de Farmacia.

Para establecer valores máximos de referencia en materia de ruido ambiental, el Anexo II del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, establece unos valores objetivos recomendados, que corresponden a los niveles máximos de ruido permitidos en

Figura 5. Tabla de objetivos de calidad acústica para nuevos usos

Fuente: Elaboración propia a partir del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre

Objetivos de calidad acústica para ruido aplicables nuevos usos (art. 14.2 RD 1367/2007 a partir de Anexo II)*

Tipos de área acústica		Índices de ruido		
		L_d	L_d	L_n
e	Uso sanitario, docente o cultural con especial protección.	55	55	45
a	Uso residencial.	60	60	50
d	Uso terciario (oficinas, comercio, etc.)	65	65	60
c	Uso recreativo y espectáculos.	68	68	58
b	Uso industrial.	70	70	60

**De acuerdo con el artículo 14.2 del Real Decreto 1367/2007, los objetivos de calidad acústica aplicables a nuevos desarrollos urbanísticos o nuevos usos del suelo se establecen como la no superación de los valores indicados en la Tabla A del Anexo II disminuidos en 5 dB(A). En consecuencia, para la evaluación de la compatibilidad acústica de nuevos desarrollos o cambios de uso del suelo, se aplican los valores resultantes de restar 5 dB(A) a los objetivos de calidad acústica establecidos para áreas urbanizadas existentes, considerando los índices de ruido Ld (periodo día), Le (periodo tarde) y Ln (periodo noche) definidos en la normativa.*

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 39 de 511

función del uso del suelo y el tipo de área acústica.

Estos objetivos de calidad acústica deben ser considerados tanto en áreas urbanizadas existentes como en la planificación territorial y urbanística de nuevos desarrollos, con el fin de prevenir la contaminación acústica y garantizar que los niveles de ruido generados por infraestructuras o actividades no superen umbrales que puedan afectar a la salud, al bienestar o al confort acústico de la población.

En el caso de nuevos desarrollos urbanísticos, el artículo 14.2 del citado real decreto establece que el objetivo de calidad acústica será la no superación de los valores establecidos en la Tabla A del Anexo II disminuidos en 5 dB(A), aplicándose los índices acústicos L_d (día), L_e (tarde) y L_n (noche).

Por todo ello, cualquier instrumento de planeamiento o proyecto urbanístico que afecte a la zona de servicio de un aeropuerto debe ser remitido al Ministerio de Fomento (actual Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible), de conformidad con lo dispuesto en el Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, sobre la Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio.

Este Real Decreto se dicta en ejecución de lo previsto en el artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, y tiene por objeto garantizar la coordinación entre la ordenación territorial y urbanística y las necesidades funcionales de las infraestructuras aeroportuarias de interés general.

"[…] las Administraciones públicas competentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo remitirán al Ministerio de Fomento, antes de su aprobación inicial o trámite equivalente, los proyectos de planes o instrumentos generales de ordenación urbanística o territorial, o los de su revisión o modificación, que afecten a la zona de servicio de un aeropuerto de interés general o a sus espacios circundantes sujetos a las servidumbres aeronáuticas establecidas o a establecer en virtud de la Ley de Navegación Aérea, al objeto de que aquel informe sobre la calificación de la zona de servicio aeroportuaria como sistema general y sobre el espacio territorial afectado por las servidumbres y los usos que se pretenden asignar a este espacio".

Estimación de afectación por exposición al ruido del Aeropuerto. Indicador L_{den}

RANGO	Área (Km²)	Población	Viviendas	Ed. Usos sensibles
55-60	4,90	7.324	3.156	14
60-65	1,67	1.277	561	4
65-70	0,63	93	62	2
70-75	0,31	-	-	-
>75	0,22	-	-	-

Figura 6. Cuantificación estimada de las afectaciones por ruido del Aeropuerto de Canarias

Fuente: AENA, memoria técnica de la delimitación de servidumbre acústica.

Aguas. El Decreto 86/2002, de 2 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Dominio Público Hidráulico, establece el régimen jurídico de las aguas en Canarias. Por su parte, el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, define como integrantes del Dominio Público Hidráulico (DPH), entre otras, las aguas continentales, los cauces de corrientes naturales continuas o discontinuas, los acuíferos, así como las aguas procedentes de la desalación del agua del mar.

Asimismo, cabe añadir la Directiva 2000/60/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 23 de octubre de 2000, denominada como la Directiva Marco del Agua (DMA), cuyo objetivo principal es alcanzar el buen estado de las masas de agua, protegiéndolas y evitando su deterioro. Esta directiva ha sido transpuesta al ordenamiento jurídico español a través de diferentes

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 40 de 511

instrumentos normativos, configurando el marco de la planificación hidrológica en el Estado.

De conformidad con el marco normativo vigente, la planificación hidrológica goza de prioridad respecto a la planificación urbanística (como es el caso de esta Modificación menor de Plan General) y debe someterse a revisión cada seis años. El Decreto 165/2015, de 3 de julio, por el que se aprueba la Instrucción de Planificación Hidrológica para las Demarcaciones Hidrográficas Intracomunitarias de la Comunidad Autónoma de Canarias (IPHC), tiene como finalidad concluir el proceso de transposición de la DMA en el ámbito autonómico, estableciendo como obligatoria la redacción de un Plan Hidrológico de Cuenca para cada una de las demarcaciones hidrográficas.

La planificación hidrográfica es un proceso cíclico organizado en sexenios y Tenerife dispone de:

- El Plan Hidrológico del Primer Ciclo de Planificación, aprobado mediante Decreto 49/2015, de 9 de abril y publicado en el BOC 85, de 06.05.2015.

- Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica de Tenerife del Segundo Ciclo de Planificación, aprobado mediante Decreto 168/2018, de 26 de noviembre y publicado en el BOC 250, de 27.12.2018.

Foto 10. Barranquillo del Gomero a su paso por el camino de San Bartolomé de Geneto

Colectivo CCRS, marzo de 2025



- Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica de Tenerife del tercer ciclo, aprobado mediante el Decreto 372/2023, de 18 de septiembre, y publicado en el BOC 191 el 27 de septiembre de 2023.

Riesgo de inundación. Conforme al Plan Especial de Protección Civil y Atención de Emergencias por Riesgo de Inundaciones de la Comunidad Autónoma de Canarias (PEINCA), aprobado por Decreto 115/2018, de 30 de julio, en el ámbito de la presente modificación menor, así como en su entorno inmediato, se identifican áreas de riesgo de inundación, recogidas en los Planes Hidrológicos de 2012 y 2015, vigentes en el momento de la redacción del presente documento.

Los cauces principales más próximos a este ámbito son: al norte, el Barranco de Santos (código 5374); al este, el del Hierro (código 5458); y al sur, el del Muerto (código 5347).

Dado que se trata de un conjunto universitario conformado por varios campus separados, los suelos se integran en cuencas hidráulicas diferenciadas, estableciéndose las siguientes relaciones:

- El campus Central-Anchieta forma parte del ámbito del Barranco de Santos.

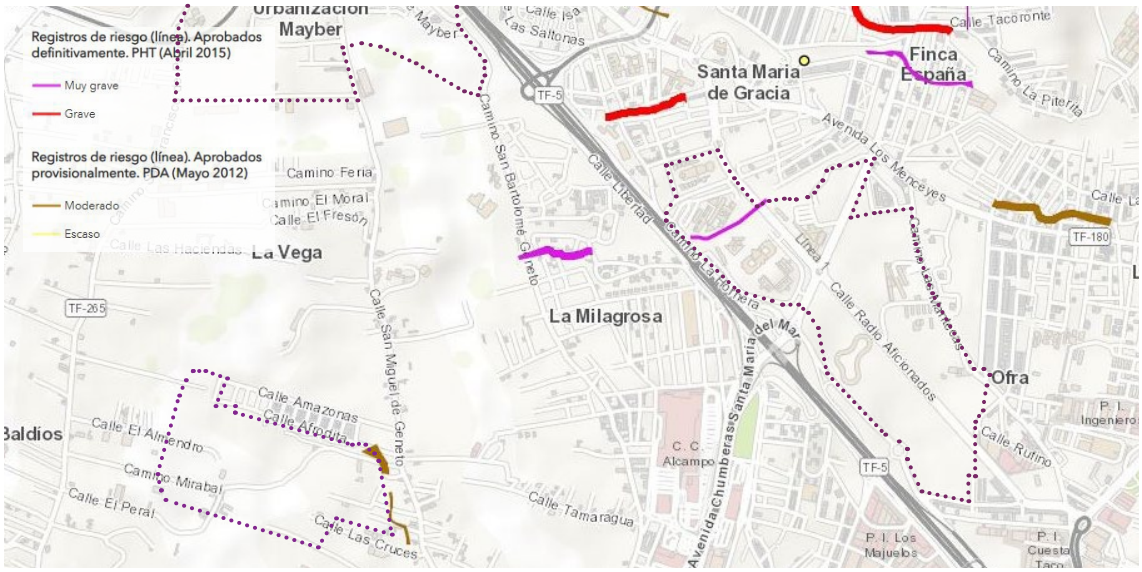
- El campus de Guajara vierte aguas al Barranco de Santos por el norte y al Barranco del Hierro por el sur.

- El campus de Geneto-Los Baldíos se encuentra mayoritariamente dentro de la cuenca del Barranco del Muerto.

Según el Registro de Riesgos Hidráulicos, en el ámbito objeto de la presente modificación menor se localizan los siguientes puntos de riesgo:

- En el Campus de Geneto–Los Baldíos, se registran tres zonas con riesgo moderado de inundación (n.º 1237, 1238 y 1239

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 41 de 511



Mapa 5. Plano de registros de riesgo del Consejo Insular de Aguas de Tenerife

Visor online del CIAT de registros de riesgo

asociadas al proceso de urbanización del cauce del Barranco del Muerto, que llega a afectar parcialmente áreas residenciales consolidadas.

- En el Campus de Guajara, se identifica una zona con riesgo muy alto de inundación, atribuible a la ocupación urbana y a la consecuente falta de encauzamiento del Barranco de Santos.

- Fuera del ámbito universitario, pero dentro del área de estudio, se encuentra la zona nº 253 del registro, también clasificada como de riesgo muy alto, correspondiente al paso del Barranco de Macario (Barranquillo El Charcón), cuyo cauce ha sido intensamente modificado y ocupado por el desarrollo urbanístico.

Carreteras. La legislación básica de referencia en materia de carreteras está constituida por la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras, a nivel estatal. En el ámbito autonómico, son de aplicación la Ley 9/1991, de 8 de mayo, de carrete-

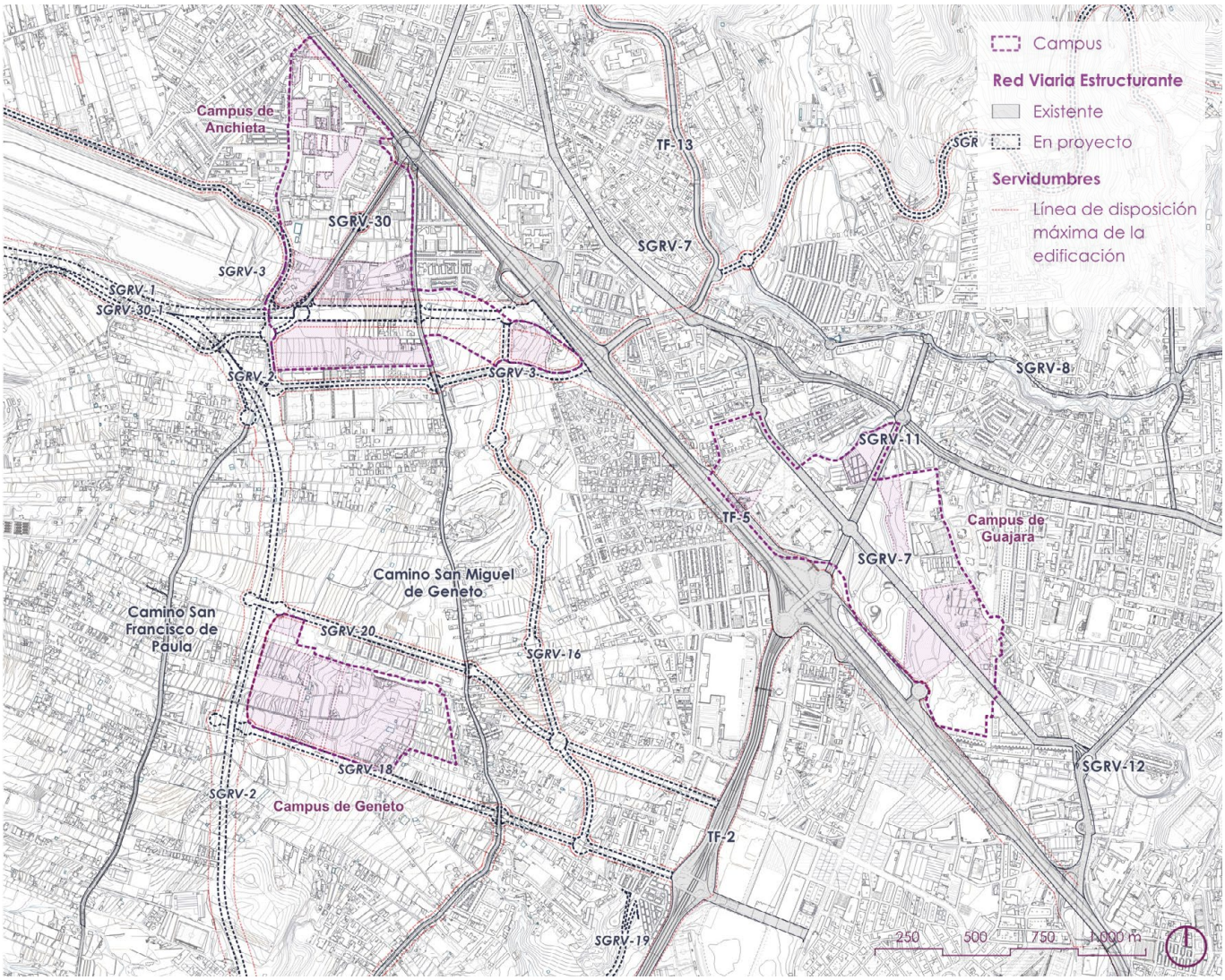
Servidumbres y afecciones de la red viaria

	Zona de dominio público	Zona de servidumbre	Zona de afección	Zona de edificación	Legislación aplicable
	Desde la arista exterior de la explanación (fin del talud o cuneta)			*Desde la arista exterior de la calzada (la línea blanca)*	(Básica o autonómica)
Autopistas y autovías Titularidad del Estado	Art. 29.1 8 metros	Art. 31.1 25 metros	Art. 32.1 100 metros	Art. 33.1 50 metros	Básica. Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras
Carreteras convencionales Titularidad del Estado	Art. 29.1 3 metros	Art. 31.1 8 metros	Art. 32.1 50 metros	Art. 33.1 25 metros	Básica. Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras
Autopistas Titularidad del Gobierno de Canarias	Art. 45 8 metros	Art. 58 22 metros (La Ley establece el valor de la suma de la zona de servidumbre y la zona de afección)		Art. 58 22 metros	Autonómica. Decreto 131/1995, de 11 de mayo por el que se aprueba el Reglamento de Carreteras de Canarias
Carreteras de carácter regional Titularidad administraciones de Canarias	Art. 45 8 metros	Art. 58 17 metros (La Ley establece el valor de la suma de la zona de servidumbre y la zona de afección)		Art. 58 17 metros	Decreto 131/1995, de 11 de mayo por el que se aprueba el Reglamento de Carreteras de Canarias
Carreteras convencionales Titularidad administraciones de Canarias	Art. 45 3 metros	Art. 58 5 metros (La Ley establece el valor de la suma de la zona de servidumbre y la zona de afección)		Art. 58 5 metros	Decreto 131/1995, de 11 de mayo por el que se aprueba el Reglamento de Carreteras de Canarias

Figura 7. Tabla resumen de servidumbres y afecciones de la red viaria

Fuentes: Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras, Ley 9/1991 de 8 de mayo de carreteras de Canarias y el Decreto 131/1995 de 11 de mayo

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 42 de 511



Mapa 6. Plano de Red Viaria Estructurante

Fuentes: Elaboración propia a partir de los datos del PGO

ras de Canarias, y el Decreto 131/1995, de 11 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Carreteras de Canarias.

En relación con el ámbito afectado por la presente modificación menor, se identifican las siguientes infraestructuras viarias de interés:

- De la red regional: La TF-5, una de las principales arterias de comunicación del norte de Tenerife, limita al noreste con el Campus de Anchieta y al suroeste con el Campus de Guajara; y la TF-2, Autovía Interconexión Norte-Sur, que también se localiza próxima al campus de Guajara.

- De la red convencional: La TF-263 *(Camino de San Miguel de Geneto)* y la TF-265 *(Camino de San Francisco de Paula)* atraviesan el ámbito en dirección norte-sur, constituyendo vías de conexión local relevantes; y la TF-24, o *Carretera de La Esperanza*, cruza transversalmente el Campus de Anchieta.

El Plan General vigente establece varios Sistemas Generales de Red Viaria (SGRV y SGRC), cuyos trazados afectan principalmente al Campus de Anchieta y al Campus de Geneto, mientras que no se contemplan nuevas actuaciones viarias en el Campus de Guajara.

En el Campus de Anchieta, destacan los siguientes ejes viarios:

- SGRC-30: vía principal que recorre el campus en diagonal, atravesando dc

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 43 de 511

cotas desde el intercambiador de la TF-5 hasta su confluencia con SGRV-1 y SGRV-3.

- SGRV-1: se origina en el nudo viario y cruza transversalmente el campus hasta enlazar con SGRC-30 y SGRV-3.

- SGRV-3 (*Vía de la Ronda*): discurre por el sur del campus y conecta la TF-5 con la futura SGRV-2.

En cuanto a la conexión entre el Campus de Anchieta y el de Geneto, el planeamiento prevé el desarrollo de:

- SGR-16: eje norte-sur que discurre entre los caminos de San Bartolomé de Geneto y San Miguel de Geneto, con un trazado paralelo a ambos.

- SGRV-20 y SGRV-18: ejes perpendiculares que limitan, respectivamente, el norte y sur del Campus de Geneto, conectando con la SGRV-2 (que recorrería el límite oeste del campus), el camino de San Miguel de Geneto y la propia SGR-16, hasta su enlace con la TF-2.

Costas. La Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, regula los espacios incluidos en el Dominio Público Marítimo Terrestre *(Ley de Costas)* y su servidumbre de protección. Los ámbitos objeto de esta modificación menor están situados fuera de la servidumbre de protección del dominio público marítimo-terrestre.

Defensa. El ámbito de la Modificación Menor se encuentra afectado por las zonas de seguridad militar ZS-8 y ZS-3, correspondientes respectivamente al Acuartelamiento de Los Rodeos (Orden Ministerial 227/1999, de 30 de septiembre) y al Campo de Tiro de Las Raíces (Orden Ministerial 34/1984, de 12 de junio).

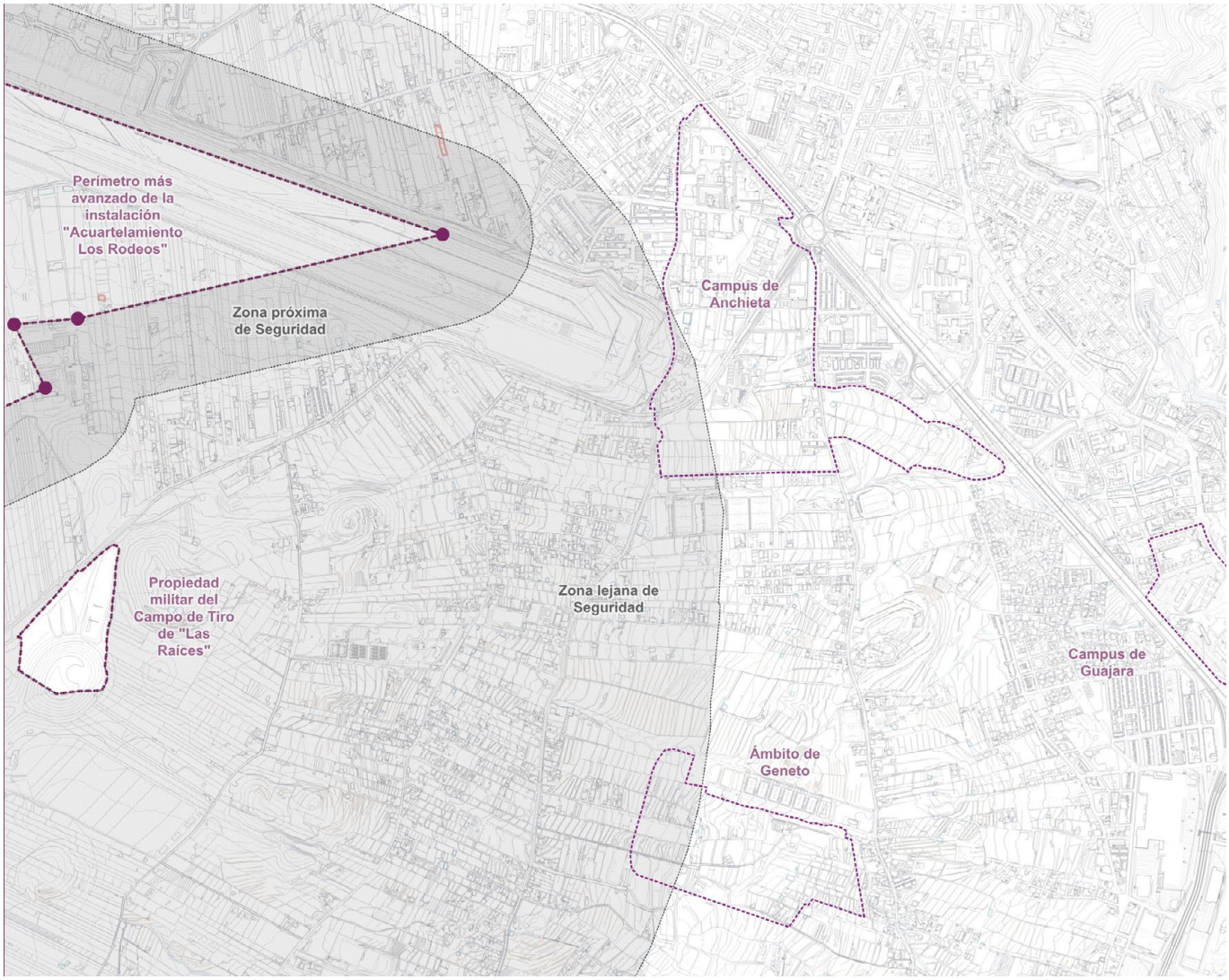
A los efectos previstos en el Capítulo II del Reglamento de Zonas e Instalaciones de Interés para la Defensa Nacional, aprobado por el Real Decreto 689/1978, de 10 de febrero, que desarrolla la Ley 8/1975, de 12 de marzo, la instalación denominada "Acuartelamiento Los Rodeos" se encuentra incluida en el Grupo Primero de las instalaciones de interés para la Defensa Nacional, conforme a la clasificación establecida en el artículo 8 del citado Reglamento.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 9 del referido Reglamento, las instalaciones militares pertenecientes al Grupo Primero cuentan con zonas de seguridad próxima y lejana, destinadas a garantizar el aislamiento necesario de la instalación y asegurar la actuación eficaz de los medios militares ubicados en la misma. En este sentido, el artículo 10.1 del citado Reglamento establece que la zona próxima de seguridad tendrá, con carácter general, una anchura de 300 metros, contada desde el límite exterior o desde las líneas que definen el perímetro más avanzado de la instalación.

Por su parte, la instalación militar Campo de Tiro de "Las Raíces", en Tenerife, se encuentra incluida en el Grupo Quinto, relativo a campos de instrucción y maniobras y a los polígonos o campos de tiro, de acuerdo con la clasificación establecida en el artículo 8 del citado Reglamento. En relación con estas instalaciones, el artículo 27 del Reglamento aprobado por el Real Decreto 689/1978 establece que deberán disponer de una zona de seguridad lejana, dentro de la cual se limita la implantación de determinadas actividades o instalaciones que pudieran interferir en el funcionamiento del campo militar. En aplicación de dicha previsión normativa, la Orden 34/1984, de 12 de junio, fija para el Campo de Tiro de "Las Raíces" una zona de seguridad lejana de 2.000 metros de anchura alrededor de la propiedad militar, medida desde su perímetro exterior.

En el *Mapa 7* que acompaña esta Memoria informativa, se puede comprobar como todos los ámbitos objeto de la

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 44 de 511



Mapa 7. Zonas de seguridad de instalaciones militares

Fuentes: Elaboración propia a partir de las Órdenes Ministeriales 34/1984 y 227/1999.

presente Modificación menor quedan fuera de la zona próxima de seguridad del Acuartelamiento Los Rodeos.[14]

La delimitación del Campo de Tiro de "Las Raíces" se ha obtenido a partir de la parcela catastral correspondiente a la propiedad de la instalación militar. A partir de dicho perímetro se ha generado una equidistancia de 2.000 metros, correspondiente a la zona lejana de seguridad, conforme a lo establecido en la Orden 34/1984, de 12 de junio.

En este caso, una parte del ámbito del Campus de Anchieta y el sector más occidental del ámbito de Geneto quedarían incluidos dentro de dicha zona lejana de seguridad.

Asimismo, en el entorno próximo del ámbito objeto de estudio se localizan otros recintos vinculados al Ministerio de Defensa. Al sur del área de estudio se sitúa un conjunto de pabellones militares del Ministerio de Defensa, con acceso principal desde la carretera TF-263, destinados al alojamiento del personal militar. Por otro lado, en las proximidades del campus de Guajara y en el entorno urbano del barrio de La Cuesta, se ubica el recinto correspondiente al Batallón de Zapadores XVI.

14 Polígono georreferenciado a partir de las coordenadas recogidas en el epígrafe segundo de la Orden Ministerial 227/1999, de 30 de septiembre, a partir del cual se delimita la zona próxima de seguridad (ZS) del Acuartelamiento de Los Rodeos mediante la aplicación de una equidistancia de 300 m respecto al perímetro más avanzado de la instalación.

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 45 de 511

Patrimonio cultural. La Ley 11/2019, de 25 de abril, de Patrimonio Cultural de Canarias (LPCC), en su artículo 22, dispone que la declaración de Bien de Interés Cultural (BIC) implica el establecimiento de un régimen singular de tutela, por lo que se delimita un ámbito de protección.

Según lo establecido por el Plan General de Ordenación vigente del municipio de San Cristóbal de La Laguna, los Bienes de Interés Cultural (BIC) se corresponden con la categoría de Protección Monumental de Nivel 1, siendo esta la máxima figura de protección contemplada. Dentro del ámbito objeto de la presente modificación menor **no se localizan bienes declarados de interés cultural** ni elementos clasificados con nivel de protección monumental (Nivel 1).

No obstante, **sí se identifican inmuebles recogidos en el Catálogo de Protección Municipal**[15], los cuales cuentan con grados de protección estructural o bien de protección ambiental:

Por lo que se refiere al Campus de Anchieta, dentro de sus límites se encuentra un elemento de protección Estructural, el número 144 que corresponde a un edificio de interés etnográfico (Finca El Pino).

En el entorno inmediato del campus, al otro lado de la TF-5, encontramos:

- 277. Cementerio Municipal de San Juan, con protección Estructural

Entre los ámbitos de los campus de Anchieta y Geneto, a lo largo del camino de San Miguel de Geneto, se localizan los siguientes elementos:

15 Actualmente se están desarrollando distintos trabajos de catalogación de bienes culturales y naturales del municipio, en diversas fases. Desde el consistorio se solicita prestar especial atención a los siguientes: culturales (edificio brutalista del Instituto Universitario de Bio-Orgánica Antonio González, Biblioteca del Campus de Guajara, vivienda tradicional en c/ El Almendro, nº 28) y naturales (dragos del CEPLAM en la finca del vivero, drago de San Miguel de Geneto junto al Colegio de las Dominicas, conjunto de alcornoques, algarrobos, almendros y cipreses de Mackay en el barranquillo El Charcón).



Foto 11. Finca El Pino. Bien incluido en el catálogo de Protección con el código 144
Colectivo CCRS, septiembre de 2024

- 154. Edificación desocupada de valor etnográfico con protección Estructural.

- 155. Residencia de valor etnográfico con protección Ambiental

- 156. Edificación desocupada de valor etnográfico con protección Estructural.

- 157. Residencia de valor etnográfico con protección Ambiental

- 158. Finca "El Drago". Desocupada en muy mal estado, de valor etnográfico con protección Estructural.

- 168. Residencia de valor etnográfico con protección Ambiental

- 167. Residencia de valor etnográfico con protección Ambiental

- 166. Residencia de valor etnográfico con protección Ambiental

- 165. Vivienda en Camino de San Miguel de Geneto número 116

- 164. Vivienda en Camino de San Miguel de Geneto número 96

- 173. Casa en Camino de San Bartolomé de Geneto

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 46 de 511

Impacto de género. El marco legislativo de referencia es:

- Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres, en la que se establece la obligación de las administraciones públicas de integrar la perspectiva de igualdad de género en sus disposiciones normativas, así como en las políticas públicas en todos los ámbitos y en el desarrollo de todas sus actividades (art. 15).

- Ley 30/2003, de 13 de octubre, sobre medidas para incorporar la valoración del impacto de género en las disposiciones normativas que elabore el Gobierno.

- Ley 1/2010, de 26 de febrero, canaria de igualdad entre mujeres y hombres.

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. Es aquí donde se recoge de manera explícita, la vinculación que hace falta realizar entre la perspectiva de género y la práctica del urbanismo y la planificación. En esta legislación se establece que, bajo el principio de desarrollo urbano sostenible, hace falta valorar las políticas públicas relativas, entre otros temas, a la igualdad de trato y oportunidades (art. 3.2). Además, como uno de los criterios básicos de uso del suelo, tiene que estar el principio de igualdad de trato entre mujeres y hombres, el cual atiende a la ordenación de usos del suelo desde las administraciones públicas (art. 20.1.c).

Cabe señalar los artículos 2 y 3.3 del Tratado de la Unión Europea (UE), donde se establecen la no discriminación y la igualdad entre mujeres y hombres como valores comunes de los Estados miembros de la UE, y se formaliza el compromiso de fomentar la igualdad entre mujeres y hombres. Asimismo, en los artículos 8 y 10 del Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea, se establece que, en todas sus acciones, la UE tendrá por objetivo eliminar las desigualdades entre hombres y mujeres, y promover su igualdad. La Estrategia de Igualdad de Género 2020-2025 de la Unión Europea es la actual hoja de ruta para avanzar en el logro de la equidad de género.

Respecto al principio de fomentar la cohesión y buscar la equidad del OE 6 y el ODS 5 de la Agenda 2030 de *alcanzar la igualdad entre los géneros y empoderar a las mujeres y niñas*, se analizan y valoran las alternativas considerando el género como elemento integrador para analizar la ciudad y el territorio, colocando la vida de las personas en el centro de las decisiones urbanas, los aspectos de la vida cotidiana y de los colectivos más vulnerables, como pueden ser la infancia, la juventud, las personas de la tercera edad, o las personas con algún tipo de discapacidad.

Desde esta perspectiva se analizan aspectos como la existencia de rampas o bajos en las aceras, que no permiten transitar correctamente y con facilidad con *carritos* de bebés, así como personas con problemas de movilidad o cualquier otro tipo de discapacidad de visión: los denominados puntos "negros" relacionados con la percepción de seguridad, la volumetría, la forma, el diseño, así como los materiales d



Figura 8. Guía Metodológica. Aplicación técnica efectiva de la perspectiva de género en el Planeamiento del Municipio de San Cristóbal de La Laguna.

Gerencia Municipal de Urbanismo de San Cristóbal de La Laguna. Marzo de 2022

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 47 de 511

las edificaciones influyen en la percepción física del espacio. Todo ello son factores que favorecen o dificultan el control visual de un espacio (ver y ser visto), pudiendo propiciar existencia de peligros, coaccionar la libertad de movimiento de las personas, y en mayor medida de las mujeres. La visibilidad entre el espacio privado y el público, la claridad y alternativas de recorrido o la iluminación, evitando elementos construidos o vegetación que dificulte la visión para favorecer el sentimiento de pertenencia y seguridad.

Cabe señalar la Guía metodológica "*Aplicación técnica efectiva de la perspectiva de género en el Planeamiento del Municipio de San Cristóbal de La Laguna*" de fecha de marzo de 2022, que incluye un caso práctico de valoración de indicadores de impacto de género, con el fin de valorar si la propuesta tiene un impacto positivo desde la perspectiva integral del impacto de género, estableciendo las medidas necesarias para asegurar un impacto positivo.

Infraestructuras. Por la especificidad de la materia sectorial, algunas redes de infraestructuras y servicios están sujetas a legislación específica que desarrolla determinaciones en materia de integración territorial de las mismas en conformidad con los requisitos técnicos y de servicio, así como de sostenibilidad ambiental exigible.

Redes de energía y combustibles. De acuerdo con la legislación aplicable, las intervenciones en materia de energía desarrollarán el Plan Estratégico de Canarias como directrices de ordenación sectorial. El marco legal de referencia a destacar es la Ley 11/1997, de 2 de diciembre, de regulación del sector eléctrico canario y la Ley 24/2013, de 26 de diciembre, del Sector Eléctrico.

En el ámbito objeto de la presente Modificación menor de Plan General discurren varias líneas eléctricas de 20 kV.

En lo que respecta a las líneas aéreas, al sur del campus de Geneto se localiza un nodo donde convergen tres líneas de 66 kV:

- Línea Geneto - Tacoronte
- Línea Candelaria - Geneto
- Línea Geneto - Guajara 2

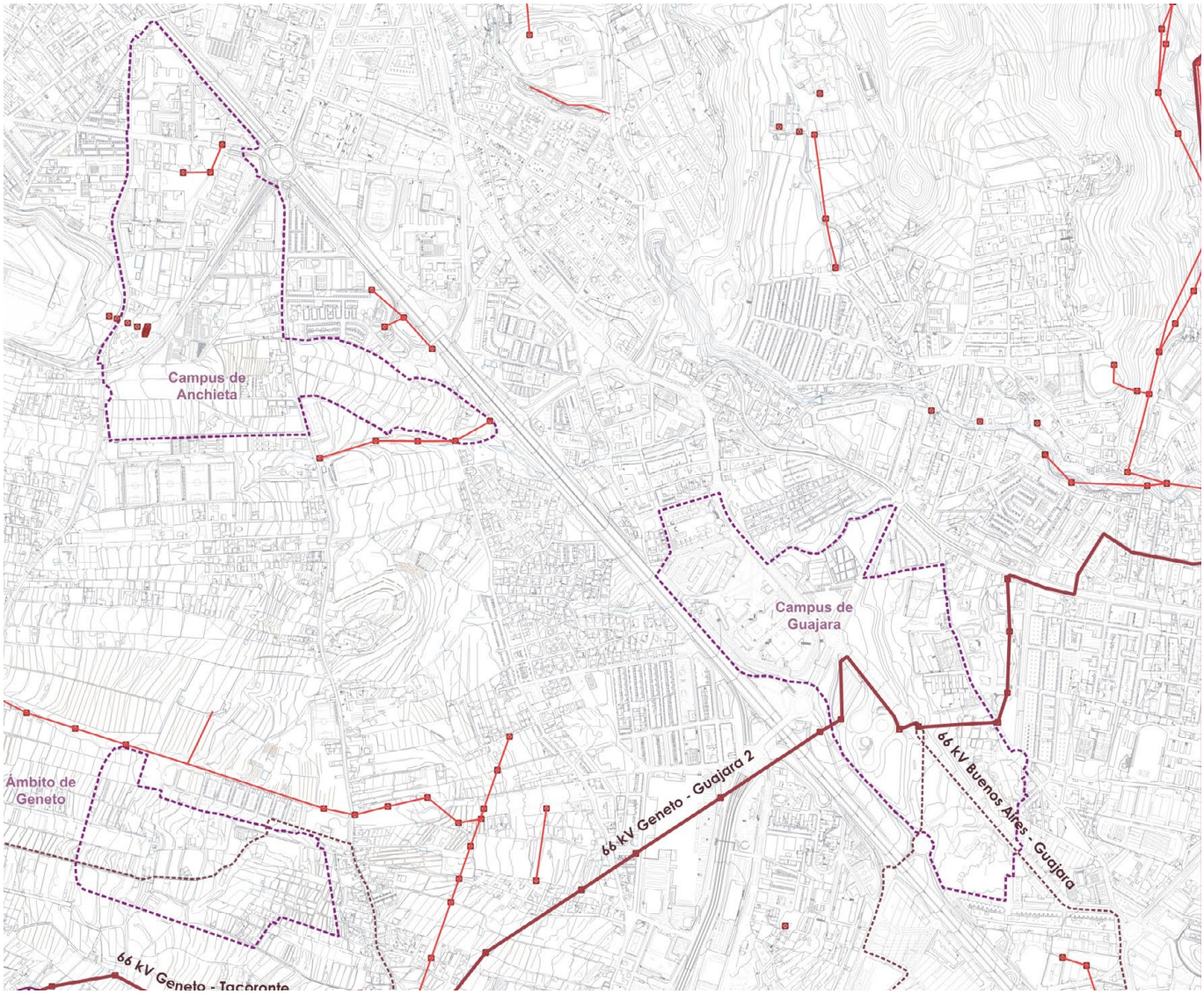
El trazado de esta última cruza el campus de Guajara, concretamente en la zona de Bellas Artes, atravesando la calle Radio Aficionado, a través de uno de ámbitos de estudio objeto de esta modificación.



Foto 12. Barranquillo el Charcón en el encuentro con la rotonda de Finca España

Colectivo CCRS, agosto de 2024

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 48 de 511



Campus

Red Eléctrica

- Alta tensión aérea
- Media/Baja Tensión
- Subterránea
- Torre eléctrica Puntual

Mapa 8. Red energía eléctrica en el ámbito de estudio

Elaboración propia a partir de la información facilitada por el Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna

En cuanto a las líneas de media y baja tensión, vemos que existen varios elementos distribuidos dentro del campus de Anchieta, con torres situadas en el interior de las parcelas de estudio. En el campus de Geneto, solo encontramos una línea que discurre por el límite norte.

Respecto a la red subterránea, existen actualmente trazados que atraviesan varios ámbitos objeto del estudio:

- En el campus de Geneto, tenemos la línea de alta tensión El Rosario Manuel Cruz – Dique del Este.

- En el campus de Guajara existen dos trazados subterráneos en su interior: la línea Buenos Aires - Guajara y la línea El Rosario - Guajara. Estas líneas se conectan con la línea aérea de alta tensión Geneto - Guajara 2 a través de la subestación eléctrica de Guajara, ubicada frente al edificio de Bellas Artes, dentro del ámbito de estudio.

En virtud de lo anterior, se deben de tener en cuenta estas instalaciones en la Modificación menor, considerando que, cualquier afección sobre las líneas y sus instalaciones, deberá cumplir las condiciones establecidas en los Reglamentos que resulten de aplicación, así como con lo contenido en los artículos 153 y 154 del Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de tran

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 49 de 511

porte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.

Para las líneas aéreas y conforme a lo establecido en el artículo 162.3 del referido Real Decreto 1955/2000, *queda limitada la plantación de árboles y prohibida la construcción de edificios industriales en la franja definida por la proyección sobre el terreno de los conductores extremos en las condiciones más desfavorables, incrementada por las distancias reglamentarias a ambos lados de dicha proyección.*

Para las líneas subterráneas se prohíbe la plantación y construcciones mencionadas en el párrafo anterior, en la franja definida por la zanja donde van alojados los conductores incrementada en las distancias mínimas de seguridad reglamentarias.

Cabe añadir que las instalaciones de la red de transporte de energía eléctrica que atraviesen suelo rústico (existentes y previstas) deben categorizarse como de protección de infraestructuras, sin perjuicio de la posibilidad de superposición de esta categoría con otras.

Redes de información y telecomunicaciones. Los criterios generales han sido establecidos en el Decreto 124/2011, de 17 de mayo, por el que se aprueban las Directrices de Ordenación Territorial de las Telecomunicaciones de Canarias. En cualquier caso, la normativa sectorial a cumplir en este sentido emana de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones; destacando también, entre otros, el Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento que establece las condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas; Real Decreto 330/2016 de 9 de septiembre, relativo a las medidas para reducir el coste del despliegue de las redes de comunicaciones electrónicas de alta velocidad; y la Ley 11/2009, de 15 de diciembre, reguladora de la Ordenación Territorial de las Telecomunicaciones de Canarias.

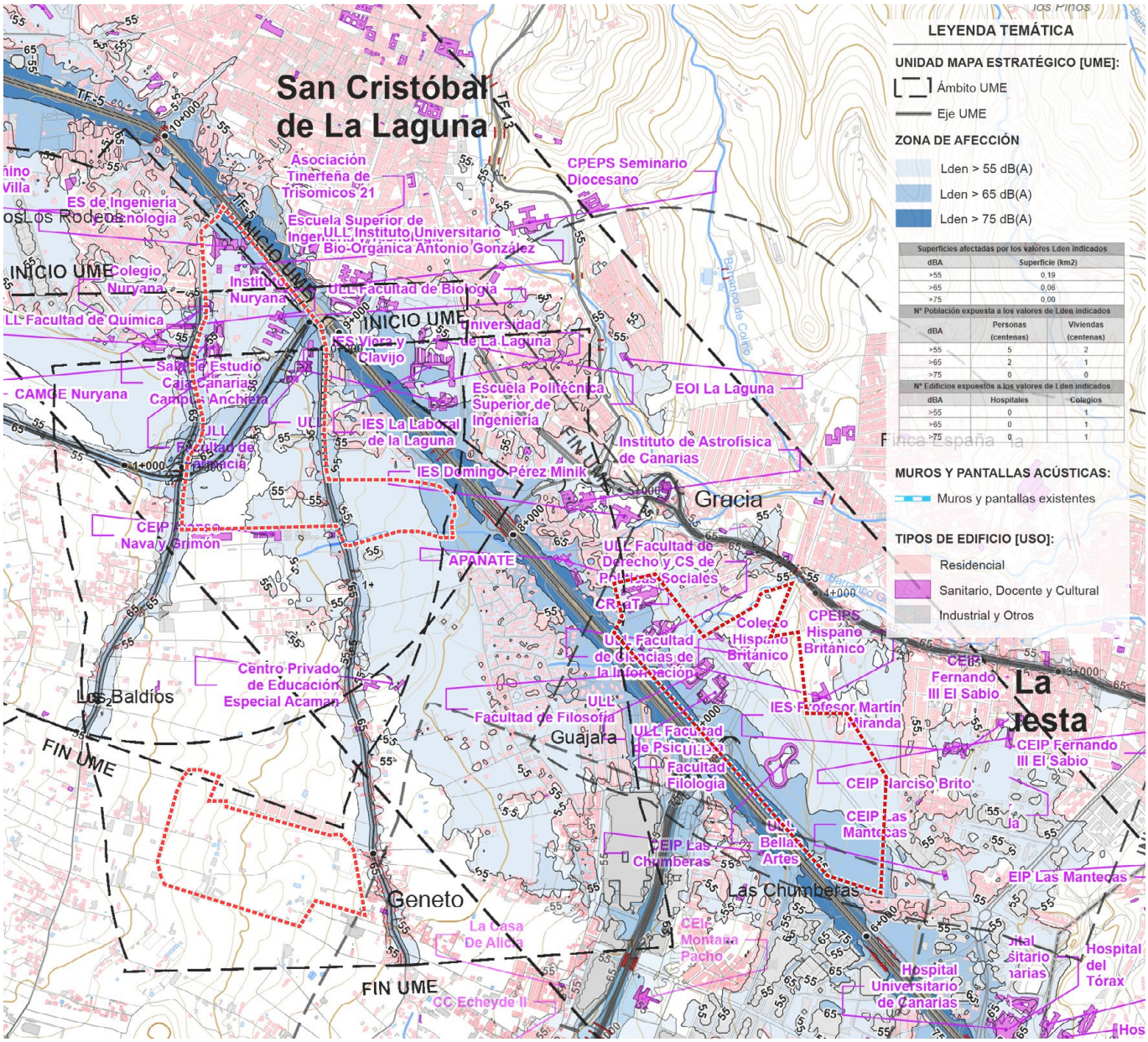
Redes para la gestión de los residuos. La legislación de referencia es fundamentalmente la Ley 1/1999, de 29 de enero, de Residuos de Canarias y sus modificaciones posteriores. Cabe destacar el Plan Integral de Residuos de Canarias (PIRCAN) 2021-2027. La transposición de la Directiva 2008/98/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 19 de noviembre de 2008, sobre los residuos en el ordenamiento jurídico estatal se lleva a cabo a través de la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular.

Actividades extractivas. El único registro de derecho minero cercano al ámbito objeto de esta modificación menor, según la información contenida en el Catastro Minero, disponible del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico del Gobierno de España en fecha de marzo de 2023, se encuentra a más de 2 kilómetros, en la montaña de Taco.

Puertos. La línea de costa más cercana al ámbito objeto de esta modificación menor se encuentra a más de 4 kilómetros de distancia, por lo que no aplica ninguna realizar ninguna consideración al respecto en esta Memoria.

Ruido. La legislación básica en materia de ruido es el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas, y el Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, que la desarrolla parcialmente y que conjuntamente transponen la Directiva Europea 2002/49/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 25 de junio de 2002, sobre evaluación y gestión del ruido ambiental, al derecho español. Mediante

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 50 de 511



Mapa 9. Combinación de los mapa de afección de ruido de las carreteras TF-2, TF-5, TF-24, TF-180, TF-263 y TF-625

Fuente: Mapas estratégicos de ruidos de grandes ejes viarios de Canarias. Aprobado en 2022 (MER-2022)

Orden 30 de diciembre de 2008, se aprueban los mapas estratégicos de ruido de la Comunidad Autónoma de Canarias. En 2022 se actualizan, nuevamente, dichos mapas.

El Mapa Estratégico de Ruido de los grandes ejes viarios de Canarias, aprobado en 2022, identifica afecciones acústicas generadas por las carreteras TF-2, TF-5, TF-24, TF-180, TF-263 y TF-625 en el ámbito objeto de esta modificación menor.

En materia de contaminación acústica, los datos de referencia provienen de los mapas estratégicos de Tenerife, que se incorporan a la elaboración del mapa de ruidos del municipio de San Cristóbal de La Laguna. En este apartado se incluyen los mapas de ruido de los ámbitos de la modificación menor, considerando las distintas fuentes de contaminación acústica durante los siguientes periodos:

- Mapas de niveles sonoros globales Ldía
- Mapas de niveles sonoros globales Lnoche
- Mapas de niveles sonoros globales Ldía-tarde-noche (L_{den})

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 51 de 511



Foto 13. Nudo viario de la TF-5 y la rotonda del Padre Anchieta

Colectivo CCRS, marzo de 2025

A continuación, se procede al análisis de ruidos por ámbitos de estudio:

Campus de Anchieta

Según los mapas estratégicos de ruido, tanto de los grandes ejes viarios como del municipio, el campus de Anchieta se encuentra rodeado de infraestructuras que generan afecciones considerables en materia de ruido en la totalidad de su superficie, destacando:

- Por el Noreste, el trazado de la autopista TF-5 produce niveles de ruido que superan los 75 dB(A) en sus inmediaciones, disminuyendo progresivamente hasta alcanzar los 55 dB(A) en las zonas más alejadas, aunque aún dentro del campus.

- Al Oeste, la cercanía del aeropuerto también genera un impacto sonoro considerable, con niveles que oscilan entre los 75 dB(A) en las áreas más próximas y los 55 dB(A) en las más distantes.

A estas afectaciones, hay que sumar las producidas por carreteras, como la de La Esperanza (TF-24), el Camino de San Francisco de Paula (TF-265) o el de San Miguel de Geneto (TF-263), presentan niveles de ruido relevantes en sus inmediaciones, alcanzando valores entre 55 y 75 dB(A).

Durante el periodo nocturno, los niveles de ruido presentan una notable disminución: el aeropuerto deja de generar impacto acústico y las infraestructuras viarias reducen significativamente su influencia. Como resultado, durante la noche, una parte considerable del campus no se ve afectada por el ruido de las grandes infraestructuras. Sin embargo, dado que la mayor parte de la actividad en el campus se desarrolla durante el día, es necesario tener en cuenta el nivel de exposición sonora global.

En conclusión, considerando todos los factores mencionados, **la exposición global al ruido en el campus de Anchieta es elevada**, con la mayor parte de su superficie sometida a niveles mínimos de 55 dB(A).

Campus de Guajara

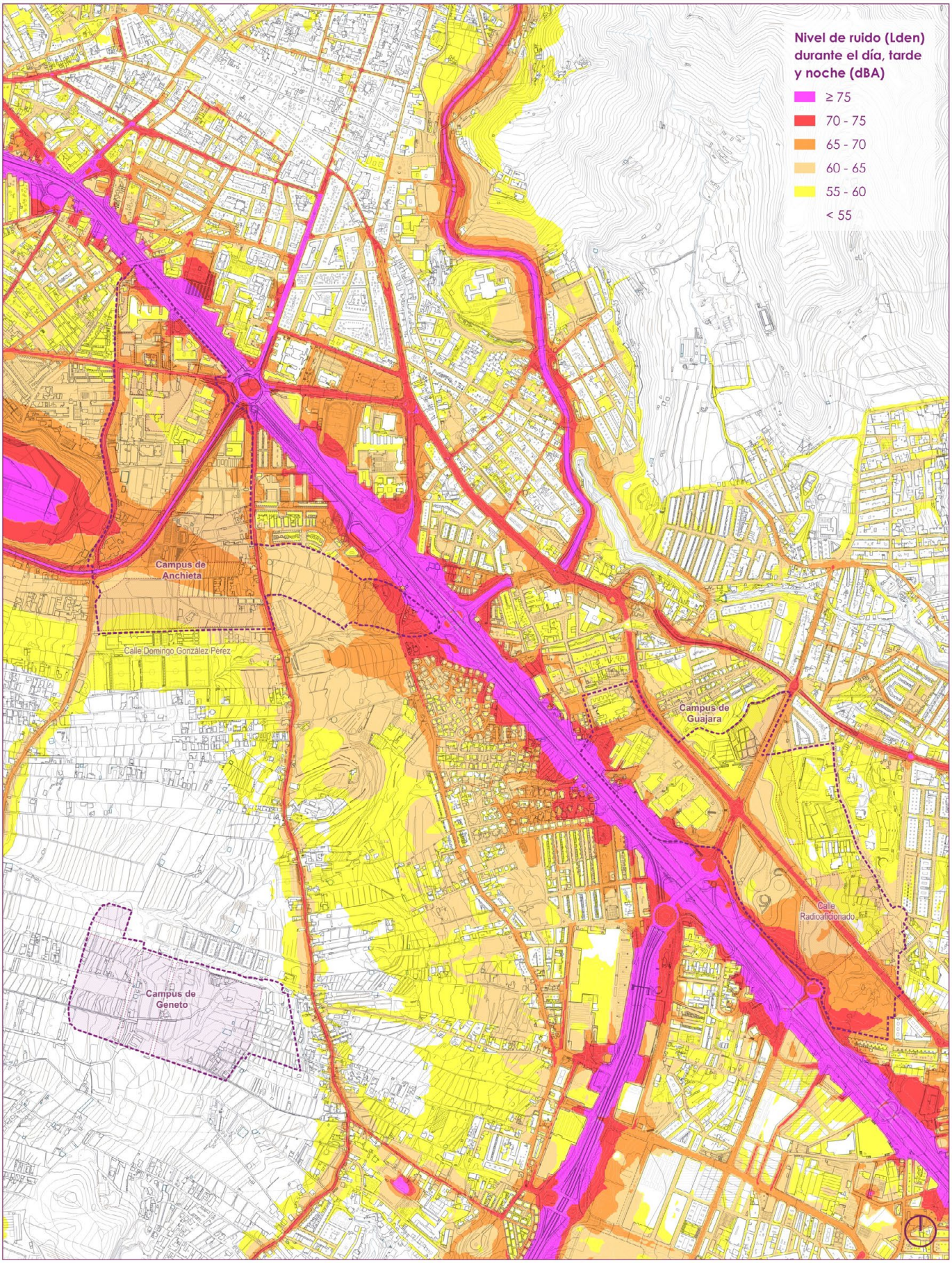
El campus de Guajara se encuentra colindante, al suroeste, por la TF-5 y el nudo viario de ésta con la TF-2, y, por el norte, con la avenida de los Menceyes (TF-180).

Según los mapas estratégicos de ruido de los grandes ejes viarios, la mayor parte de la afección global Lden, de niveles de ruido de día, tarde y noche, se encuentra entre la TF-5 y la calle Radio Aficionados, con unos niveles de ruidos entre 75 dB(A) en las inmediaciones de la TF-5, y 55 dB(A) en la calle Radio Aficionados.

Mapa 10. Mapa de niveles sonoros globales L_{den}

Fuente: Elaborado a partir de los datos WMS del Mapas estratégicos de ruido de grandes ejes viarios de Canarias. Año 2012 (M

Cod. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 52 de 511



EPSG:32628 WGS 84 / UTM zone 28N

Escala: 1:17.500 0,1 0,2 0,3 0,4 0,5 km

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 53 de 511

No obstante, los mapas de ruido municipales, que también consideran las vías internas del municipio, generan una afección global Lden mucho más extensa, llegando a afectar casi la totalidad del campus con un nivel mínimo de ruido de 55 dB(A).

Durante el periodo nocturno, la reducción del tráfico rodado conlleva una disminución significativa de los niveles de ruido, lo que se traduce en una menor superficie afectada por la contaminación acústica, especialmente en la zona noreste de la calle Radio Aficionados.

En general, y considerando todos los factores anteriores, se puede considerar que el campus de Guajara presenta una exposición acústica significativa debido a su proximidad a infraestructuras viarias de alta intensidad, como la TF-5 y su enlace con la TF-2. Sin embargo, es durante el periodo nocturno, la disminución del tráfico rodado conlleva una reducción significativa de los niveles de ruido, especialmente en la zona noreste del campus, situándose **en una posición intermedia en cuanto a exposición acústica**.

Campus de Geneto

En lo que respecta a los grandes ejes viarios, el campus de Geneto no presenta una afección significativa a nivel global. En lo que respecta al resto de vías, la única que podría generar, por proximidad un cierto impacto acústico en el campus de Geneto, es el Camino de San Miguel de Geneto (TF-263). Sin embargo, según los niveles de ruido registrados tanto en periodos diurnos como nocturnos, dicho impacto es mínimo, sin que en ningún punto del campus se superen los 55 dB(A). Este efecto atenuado se debe, en parte, a la presencia de viviendas unifamiliares situadas a lo largo de la propia TF-263, que actúan como barrera acústica.

Durante la noche, los niveles de ruido disminuyen aún más, sin que se registren valores superiores a los 50 dB(A) en el ámbito del campus.



Foto 14. Nudo viario de la TF-5 con la TF-2, a la altura del campus de Guajara
Colectivo CCRS, marzo de 2025

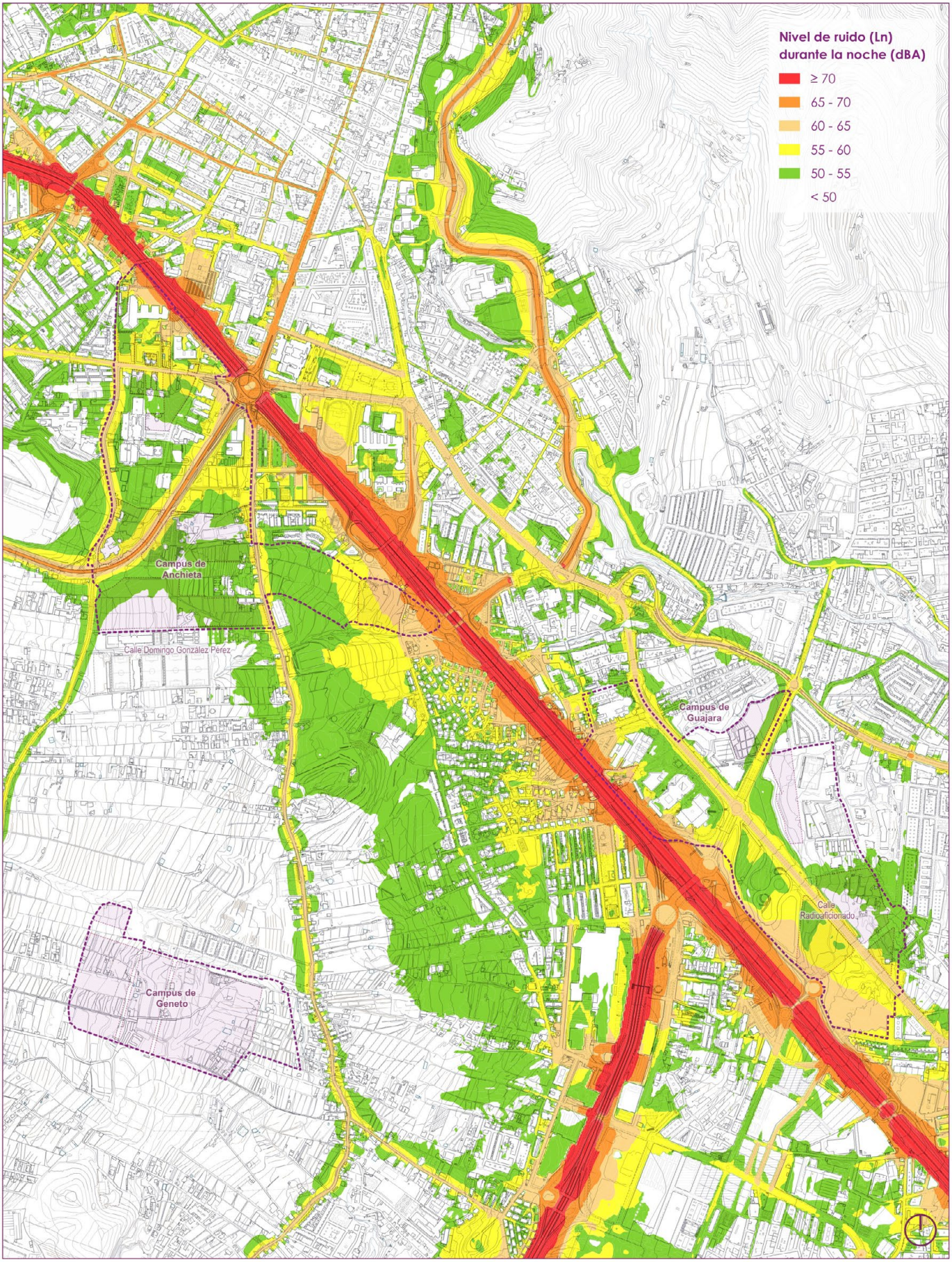
Por tanto, se puede concluir que **el campus de Geneto no se ve afectado** de forma significativa por el ruido generado por las infraestructuras viarias.

Otras disposiciones de carácter sectorial. A continuación, se enumeran otras disposiciones de carácter sectorial que son de aplicación en la presente modificación menor:

- Decreto 132/2014, de 29 de diciembre, de Sanidad Mortuoria, en el que se establece que los cementerios dispondrán de una franja de protección de 50 metros de anchura. Esta norma no aplica en los ámbitos objeto de la presente Modificación menor del Plan General, ya que el cementerio más cercano es el de San Juan Bautista, a unos 60 metros del campus de Anchieta, y ya a unos 1.000 metros de distancia de los campus

Mapa 11. Mapa de niveles sonoros de noche L_n
Fuente: Mapas estratégicos de ruido municipio, aprobado en diciembre

Cod. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 54 de 511



EPSG:32628 WGS 84 / UTM zone 28N

Escala: 1:17.500 0,1 0,2 0,3 0,4 0,5 km

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 55 de 511

de Anchieta y Geneto, el cementerio de San Luis.

- Decreto Legislativo 1/2012, de 21 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación de la Actividad Comercial de Canarias y reguladora de la licencia comercial, en el que se establecen toda una serie de determinaciones mediante las que se regula el otorgamiento de la licencia comercial.

- Ley 7/2011, de 5 de abril, de actividades clasificadas y espectáculos públicos y otras medidas administrativas complementarias.

- Ley 2/2002, de 27 de marzo, de Establecimiento de Normas Tributarias y de Medidas en Materia de Organización Administrativa y de Gestión, relativas al personal de la Comunidad Autónoma de Canarias y de carácter sancionador.

- Decreto 148/2001, de 9 de julio, por el que se modifica el Decreto 227/1997, de 18 de septiembre (BOC 150, 21.11.97), que aprueba el Reglamento de la Ley 8/1995, de 6 de abril (BOC 50, 24.04.95, BOE 122, 23.05.95), de accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación.

- Ley 2/2000, de 17 de julio, de Medidas Económicas en Materia de Organización Administrativa y Gestión relativas al Personal de la Comunidad Autónoma de Canarias y de Establecimiento de Normas Tributarias.

- Decreto 11/1997, de 31 de enero, por el que se regula la constitución de un censo de edificaciones no amparadas por licencia y por el que se establecen los supuestos de suspensión de la ejecución de las órdenes de demolición, modificado por el Decreto 17/1998, de 8 de octubre.



Foto 15. Barranco de los Mirabales, a la altura de la reserva de suelo para el campus de Geneto

Colectivo CCRS, septiembre de 2024

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 56 de 511

2.3 LA ORDENACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL

Conforme el artículo 83 de la LSENPC, la ordenación ambiental y territorial de Canarias está integrada por:

- **Instrumentos de ordenación general de los recursos naturales y del territorio**, que incluyen las directrices de ordenación, general y sectoriales, y los planes insulares.

- **Instrumentos de ordenación ambiental**, que incluyen los planes y normas de los espacios naturales protegidos.

- **Instrumentos de ordenación territorial,** que incluyen los planes territoriales parciales y especiales.

2.3.1 La ordenación ambiental

Red Canaria de Espacios Naturales Protegidos

En 1994 el Parlamento Canario crea la Red Canaria de Espacios Naturales Protegidos (ENP) mediante la aprobación de la Ley 12/1994, de 19 de diciembre, de declaración de los Espacios Naturales de Canarias. Esta norma, actualmente derogada por la LSENPC, establecía un sistema de protección basado en siete categorías: Parque Natural, Parque Rural, Reserva Natural Integral, Reserva Natural Especial, Sitio de Interés Científico, Paisaje Protegido y Monumento Natural.

La Red Canaria de ENP está compuesta por 146 espacios protegidos declarados, de los cuales 43 se encuentran en Tenerife, ocupando una superficie de aproximadamente 1.098 km^2 (53,98% de la superficie de Tenerife). A pesar de ocupar más de la mitad de la isla, en el ámbito de la presente modificación menor, no se localiza ningún espacio protegido incluido en dicha Red.

Los ENP más cercanos al ámbito de estudio son el Parque Rural de Anaga a unos 4,5 kilómetros hacia el noreste y el Paisaje Protegido de Las Lagunetas aproximadamente a 6,4 kilómetros al suroeste.

La Red Natura 2000 y su relación con los Espacios Naturales Protegidos

De acuerdo con el artículo 3 de la Directiva 92/43/CEE del Consejo relativa a la conservación de hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres, la Red Natura 2000 es una red ecológica europea coherente, formada por las Zonas Especiales de Conservación (ZEC, previamente consideradas como Lugares de Importancia Comunitaria o LIC) y por las Zonas de Especial Protección para las Aves (ZEPA, ya designadas por los estados miembros con arreglo a las disposiciones de la Directiva de Aves Silvestres para las que la Directiva de Hábitats integra en la red europea). La Unión Europea no es un espacio geográfico homogéneo, por lo que su territorio se ha dividido en nueve regiones biogeográficas, donde Canarias corresponde con la Región macaronésica.

La gran mayoría de los ZEC y ZEPA en Tenerife son prácticamente coincidentes con la Red Canaria de Espacios Naturales. **No se detectan espacios protegidos por la Directiva de Hábitats en el ámbito esta modificación menor**. Los dos espacios de la Red Natura más próximos son Las Lagunetas (código ES7020069_SAC) y Anaga (código ES0000109_SPA).

Instrumento de planificación ambiental de carácter sectorial

El 15 de mayo de 2015, el Gobierno de Canarias, mediante la Orden 3031 delimita las áreas prioritarias de reproducción, alimentación, dispersión y concentración de especies de avifauna amenazada en la Comunidad Autónoma de Canarias. Esta delimitación se realiza en aplicación del Real Decreto 1432/2008, de 29 de agosto

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 57 de 511

que establece medidas para proteger a las aves contra la colisión y electrocución en líneas eléctricas de alta tensión.

El objetivo principal es el de identificar y cartografiar zonas críticas para las aves amenazadas, donde las líneas eléctricas aéreas de alta tensión con conductores desnudos deben cumplir con requisitos técnicos específicos para minimizar riesgos de colisión y electrocución.

El ámbito territorial objeto de estudio colinda con el Área Prioritaria nº 31 *"Los Rodeos - La Esperanza"*, de reproducción, alimentación, dispersión y concentración de las especies amenazadas de la avifauna. No obstante, **ninguna parte del ámbito de actuación se encuentra incluida dentro de dicha área prioritaria**.

2.3.2 La ordenación territorial

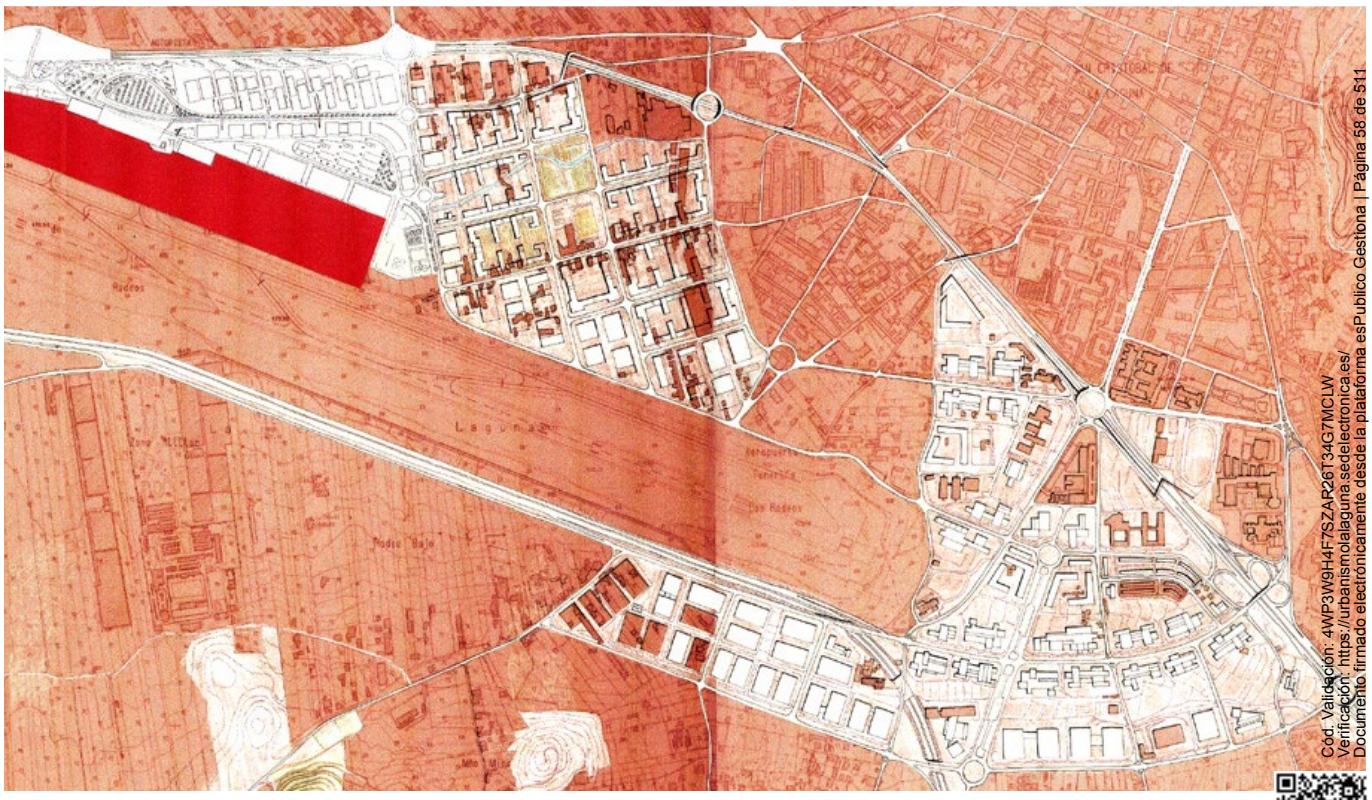
La ordenación territorial se completa con el planeamiento insular y los planes territoriales parciales y especiales, así como los instrumentos que a continuación se describen.

Plan Insular de Ordenación de Tenerife

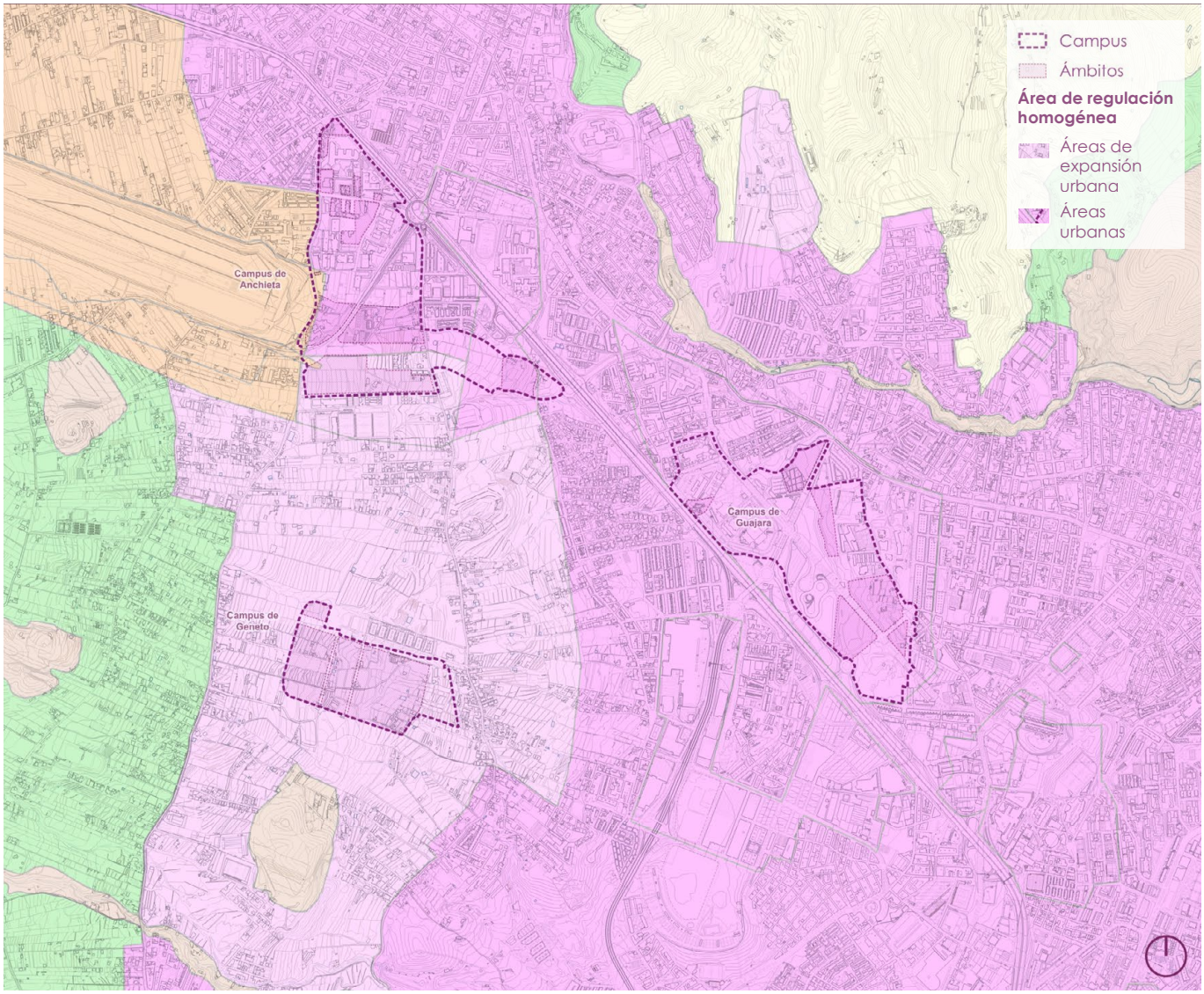
El vigente Plan Insular de Ordenación de Tenerife (PIOT), elaborado conforme el régimen jurídico establecido por el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias (TRLOTENC), fue aprobado definitivamente por el Decreto 150/2002, de 16 de octubre (BOC nº140, de fecha 19 de octubre de 2002), y en virtud del Decreto 56/2011, de 4 de marzo, se aprobó la Revisión Parcial del PIOT para su adaptación a las Directrices de Ordenación General, para su racionalización del planeamiento territorial de desarrollo del PIOT y para la puesta de manifiesto de la complementariedad de las infraestructuras portuarias insulares.

Mapa 12. Ordenación del entorno del aeropuerto de Los Rodeos

Fuente: Plan Insular de Ordenación de Tenerife de 2002



Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 58 de 511



Mapa 13. Áreas de Regulación Homogéneas PIOT [derogadas]

Fuente: Plano "Distribución básica de usos del Plan Insular de Ordenación de Tenerife"

Tras la entrada en vigor de la nueva LSENPC, cuya disposición derogatoria única, en su apartado segundo, dispone: *"Asimismo, quedan derogadas cuantas determinaciones contrarias a lo dispuesto en esta ley y se contengan en los instrumentos de ordenación vigentes en el momento de su entrada en vigor, en particular las determinaciones urbanísticas del planeamiento insular. En aras de la certidumbre jurídica, las administraciones en cada caso competentes adaptarán los instrumentos de ordenación a este mandato, suprimiendo las determinaciones derogadas por esta ley"*; y la regulación contenida en los artículos 94 y siguientes del citado cuerpo legal, los planes insulares de ordenación tendrán una función de ordenación de los recursos naturales, de zonificación de usos globales del territorio y de determinación y ordenación de infraestructuras de interés insular. Así pues, se elimina el contenido urbanístico, y también el facultativo de ordenación socio-económica, habida cuenta de la confusión y el solapamiento que se vienen produciendo con el planeamiento general y con la planificación sectorial, tal y como se expone en el preámbulo de la LSENPC.

Por esta razón, mediante anuncio de 15 de mayo de 2018 -publicado en el BOC nº102, de fecha 28.05.2018, relativo a la modificación del Acuerdo Plenario de 2 de marzo de 2018, sobre el contenido vigente del PIOT tras la derogación producida por la entrada en vigor de la LSENPC (el Plen

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 59 de 511

del Cabildo Insular, en sesión celebrada el 27 de abril de 2018, adoptó acuerdo relativo a la vigencia del PIOT, en aplicación de la Disposición Derogatoria única de la LSENPC, y cuyo texto figura como anexo).

Cabe señalar como del Acuerdo interpretativo adoptado por el Pleno del Cabildo Insular en sesión celebrada el 27 de abril de 2018 (publicado en el BOC número 102, de fecha 28 de mayo de 2018), relativo a la vigencia del PIOT, después de la entrada en vigor de la LSENPC, y ello en cumplimiento del mandato legal contenido en la Disposición Derogatoria única número 3 de la citada Ley, se extraen, entre otras, las siguientes consideraciones respecto a si las Áreas de Regulación Homogéneas (AIR) del PIOT son compatibles con la nueva LSENPC:

- Se declaran vigentes las delimitaciones y normativas referidas a las Áreas de Regulación Homogénea Ambientales y las Áreas de Regulación Homogénea de Interés Estratégico.

- Se declaran vigentes las delimitaciones de las Áreas de Regulación Homogéneas Económicas.

- **Se entienden derogadas las delimitaciones y normativa de las Áreas de Regulación Homogénea Territoriales, Urbanas y de Expansión Urbana.**

- Se entiende derogada la normativa de las Áreas de Regulación Homogéneas Económicas.

El ámbito objeto de la presente modificación menor está adscrito a las urbanas y de expansión urbana. Por consiguiente, al entenderse derogada la normativa y las delimitaciones de las Áreas de Regulación Homogénea Urbana y de Expansión Urbana, **no resultan de aplicación las determinaciones del PIOT.**

Plan Hidrológico de Tenerife

El Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica de Tenerife correspondiente al Tercer Ciclo de Planificación Hidrológica (2021-2027), conocido como PHT 3.º ciclo, fue aprobado definitivamente mediante el Decreto 372/2023, de 18 de septiembre, y publicado en el BOC nº191, de 27 de septiembre de 2023.

En la memoria del PHT 3r ciclo se establecen los siguientes objetivos generales, cada uno con su código asignado:

- *"Objetivos Medioambientales (A), conseguir el buen estado y adecuada protección del dominio público hidráulico y de las aguas superficiales, subterráneas, así como de las zonas protegidas.*

- *Satisfacción de las demandas de agua con adecuados niveles de garantía (D).*

- *Contribuir a paliar los efectos de las sequías e inundaciones (E).*

- *Articular el equilibrio y armonización del desarrollo regional y sectorial, incrementando las disponibilidades del recurso, protegiendo su calidad, economizando su empleo y racionalizando los usos en armonía con el medio ambiente y los demás recursos naturales (OG)."*

En materia de la red de abastecimiento de agua, el PHT establece ámbitos de demanda reconocidos por un mismo destino del suministro que se denominan "Ámbitos Territoriales de Demanda de Abastecimiento" con 31 ámbitos municipales y 4 ámbitos locales, donde el municipio de San Cristóbal de La Laguna pertenece al número 31 "La Laguna". Los elementos (componentes simples) que se integran en el abastecimiento pertenecen al conjunto de bloques básicos que participan del Servicio de Abastecimiento (captación, producción de agua de mar desalada,

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 60 de 511

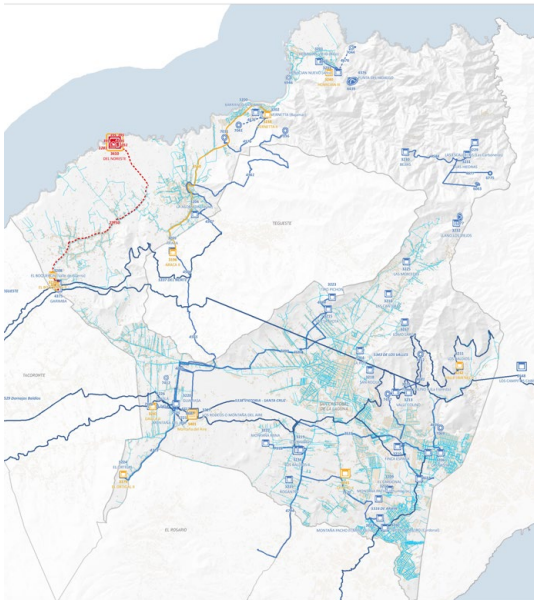


Figura 9. Abastecimiento de agua a poblaciones. Sistema territorial 31 "San Cristóbal de La Laguna"

Fuente: Anejo 2 "Fichero de sistemas territoriales de infraestructuras de abastecimiento del agua a poblaciones" del PHT 3r ciclo

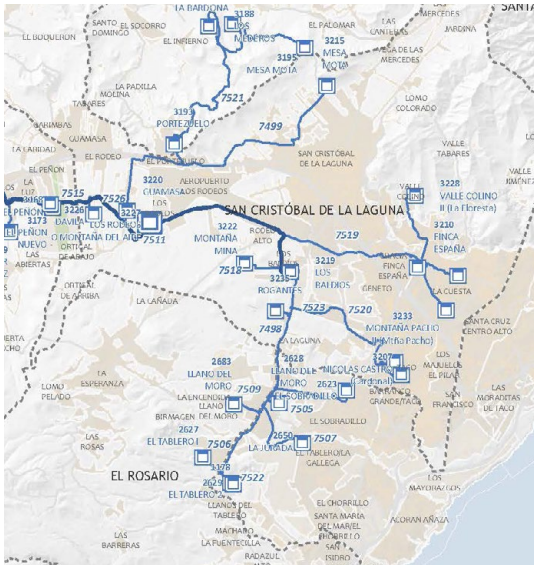


Figura 10. Sistema Territorial "Las Llanadas - Santa Cruz de Tenerife". Suministro de agua salobre desalinizada

Fuente: Anejo 2 "Fichero de sistemas territoriales de infraestructuras de abastecimiento" del PHT 3r ciclo

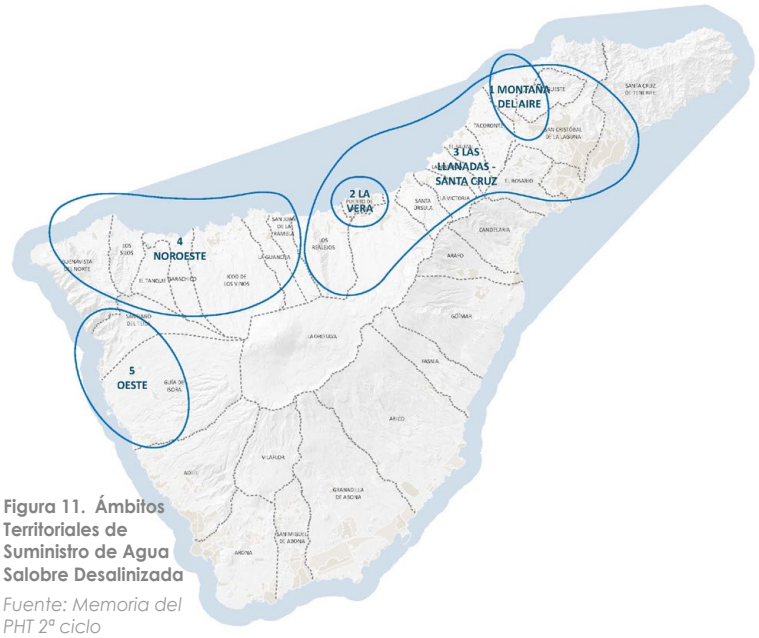


Figura 11. Ámbitos Territoriales de Suministro de Agua Salobre Desalinizada

Fuente: Memoria del PHT 2º ciclo

producción de agua salobre desalinizada, transporte, almacenamiento, tratamiento previo al abastecimiento y distribución).

En cuanto al suministro del agua salobre desalinizada, el PHT considera la existencia de cinco ámbitos territoriales de demanda, cada uno de los cuales tiene su cabecera en una importante Estación Desalinizadora del Agua salobre. El ámbito objeto de la presente modificación menor pertenece al Sistema Territorial denominado *"Las Llanadas - Santa Cruz de Tenerife"*.

El documento conjunto del PHT 3r ciclo y del Plan de Gestión del Riesgo de Inundación del 2º Ciclo de la Demarcación Hidrográfica de Tenerife identifica como área de riesgo la zona del Barranco de Santos, también conocido como La Carnicería, si bien dicha delimitación no tiene repercusión directa sobre el ámbito de la presente Modificación Menor.

Por su parte, el Plan Hidrológico de Tenerife del Tercer Ciclo incorpora en su Anejo de Riesgos Hidráulicos varios registros de riesgo asociados al Barranco de Macario o Barranquillo el Charcón (zona de Guajara y La Cuesta) y al Barranco del Muerto (en Geneto), los cuales se encuentran plenamente identificados y categorizados con niveles de riesgo que varían entre moderado y muy grave. Estos registros ya forman parte del inventario definitivo del plan aprobado.

En el campus de Guajara, el riesgo queda registrado en la ficha número 551 como Muy Alto (A1), debido a la falta de encauzamiento del barranquillo el Charcón, donde existen viviendas y cuartos de aperos situados en el cauce. Entre las medidas particulares, se especifica para el Ayuntamiento de La Laguna la ejecución de un proyecto destinado a la liberación del suelo ocupado por las viviendas afectadas y la aplicación de medidas correctoras no estructurales a las viviendas.

Depósito

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 61 de 511

En el campus de Geneto, el riesgo queda registrado en la ficha número 1237 como Alto, debido a la ocupación del cauce del Barranco del Muerto o de los Mirabales. Esta situación se origina por la modificación del cauce derivada del Plan Parcial de Geneto. Como medidas correctoras, se propone la realización de un estudio hidráulico y la aplicación de medidas no estructurales para las posibles viviendas afectadas.

PTEO de Residuos de la isla de Tenerife

El Plan Territorial Especial de Ordenación de Residuos (PTEOR) de la isla de Tenerife fue aprobado definitivamente en fecha 29.07.2011 (BOC nº 199 de 07.10.2011). Este plan desarrolla, a nivel insular, las determinaciones relativas a la gestión de residuos previstas en el Plan Integral de Residuos de Canarias[16] (PIRCAN) y se fundamenta en los principios y determinaciones establecidos por la ONU, la UE y el desarrollo jurídico interno estatal y autonómico sobre la gestión de residuos.

En el contenido del PTEOR no se observa una incidencia significativa sobre el ámbito territorial objeto de la presente modificación menor. No obstante, resulta relevante señalar que la ordenación propuesta deberá considerar la generación de residuos y su posterior tratamiento, de manera que se garantice su adecuada inserción en el ciclo integral establecido por el PTEO.

Las infraestructuras de gestión de residuos más cercanas a los ámbitos de actuación a tener en cuenta son, al suroeste, la correspondiente al ámbito 9 (Taco), y al este, la del ámbito 10 (Los Rodeos).

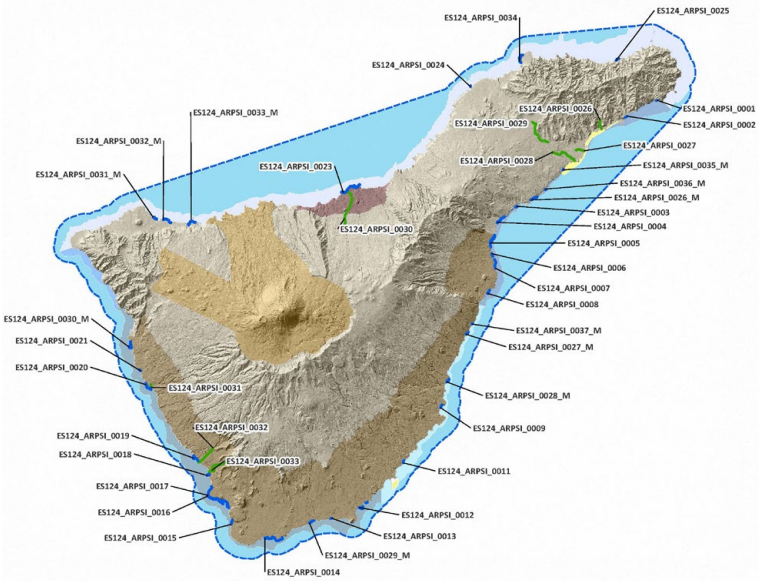
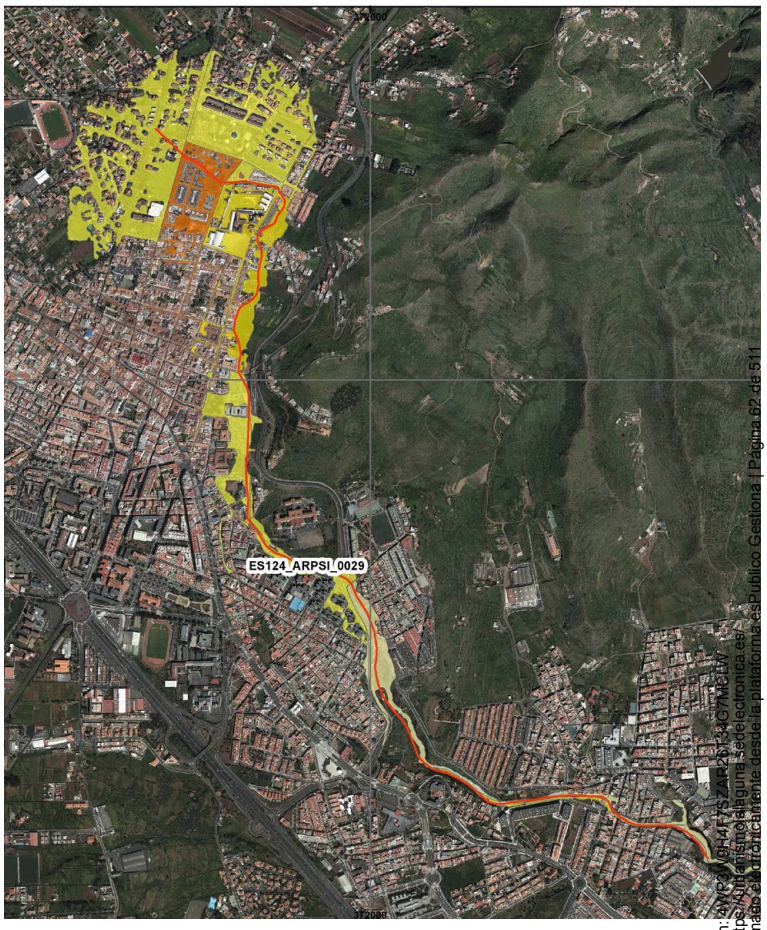


Figura 12. Áreas con riesgo potencial significativo de inundación

Fuente: Plan Hidrológico de Tenerife de 3er Ciclo y del Plan de Gestión del Riesgo de Inundación de 2º Ciclo de la Demarcación Hidrográfica de Tenerife (2021-2027)



Mapa 14. Mapa de riesgo de inundación población T-500

Fuente: Plan Hidrológico de Tenerife de 3er Ciclo y del Plan de Gestión del Riesgo de Inundación de 2º Ciclo de la Demarcación Hidrográfica de Tenerife (202

16 El 13 de enero de 2022 se aprueba el nuevo Plan Integral de Residuos de Canarias (PIRCAN) 2021-2027, que Sin embargo, el Plan Integral de Residuos de Canarias (PIRCAN) 2021-2027, aprobado en enero de 2022, establece las nuevas directrices autonómicas que orientan la planificación insular en materia de residuos.

Cód. Validación: 2WQ3GHHTSAAR2P34G7MCHW
Verificación: https://sanlagunasedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 62 de 511

PTEO para la Prevención de Riesgos de Tenerife

El Pleno del Excmo. Cabildo Insular de Tenerife, en sesión ordinaria celebrada el 30 de marzo de 2012, aprobó definitivamente el Plan Territorial Especial de Ordenación para la Prevención de Riesgos de la isla de Tenerife, que entró en vigor tras su publicación en el BOC nº 94, de 14 de mayo de 2012. Este plan tiene por objeto tanto la definición de la red insular de instalaciones de protección civil como la regulación y prevención de los sistemas de actuación y coordinación necesarios para atender todo tipo de emergencias.

En el Documento Ambiental Estratégico (DAE) de la presente modificación menor de Plan General se realizará un resumen sintético de los principales riesgos que podrían afectar al ámbito de la modificación menor.

PTEO de la Actividad Ganadera de Tenerife

El Plan Territorial Especial de Ordenación de la Actividad Ganadera de Tenerife (PTEOAG), aprobado definitivamente el 19 de julio de 2006 (BOC nº110, de 4 de junio de 2007), tiene por objeto *desarrollar con mayor detalle el adecuado encaje territorial de las instalaciones ganaderas, así como la regulación del ejercicio de la actividad en sus diversos aspectos, atendiendo en ambos casos a las problemáticas específicas del sector en cada parte de la isla.*

Posteriormente, mediante el anuncio publicado el 15 de mayo de 2018 (BOC nº100, con fecha 24 de mayo de 2018), relativo a la vigencia del PTEOAG de Tenerife, después de la entrada en vigor de la LSENPC, se derogan aquellas determinaciones del PTEOAG que resultan contrarias.

En concreto, se considera incompatible con el artº.120 de la LSENPC, que limita a los Planes Territoriales Especiales la ordenación exclusiva de infraestructuras y equipamientos estructurantes de interés supramunicipal.

Únicamente en dos excepciones se mantiene la vigencia del PTEOAG: los núcleos ganaderos de la Finca La Mosca, la Finca Presas del Campo y el Polígono Agropecuario de Guamasa, así como el ámbito territorial de Las Llanadas-Benijos.

Por tanto, no existen determinaciones del PTEOAG que afecten al ámbito de la presente Modificación Menor.

PTEO de Infraestructuras de Telecomunicación de Tenerife

El Pleno del Excmo. Cabildo Insular de Tenerife, en sesión extraordinaria celebrada el 26 de julio de 2018, acordó aprobar definitivamente el Plan Territorial Especial de Ordenación de Infraestructuras de Telecomunicación de Tenerife (PTEOIT), que entra en vigor tras la publicación del BOC nº 2 de 03.01.2019.

El PTEOIT tiene por objeto la ordenación, conforme al modelo insular establecido en el PIOT, de ámbitos de ubicación preferente de las redes de acceso y de transporte de los servicios de telecomunicaciones cuando éstos, por su ámbito de cobertura, superen el ámbito municipal o, sin superarlo, garanticen servicios estructurantes a nivel insular.

De la lectura de la documentación del PTEOIT, no se han detectado determinaciones relevantes que afecten la valoración de las diferentes alternativas propuestas en la presente modificación menor de Plan General.

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 63 de 511



Figura 13. Detalle del plano del Modelo de ordenación de infraestructuras de redes móviles o por radio

Fuente: Plan Territorial Especial de Ordenación de las Infraestructuras de Telecomunicación

PTEO de Infraestructuras y Dotaciones del Sistema Tranviario del Área Metropolitana de Tenerife

El Plan Territorial Especial de Ordenación de Infraestructuras y Dotaciones del Sistema Tranviario en el Área Metropolitana de Tenerife, aprobado el 25 de octubre de 2002 (BOP nº 145, de 19/11/2003), tiene por objeto ordenar las infraestructuras y equipamientos que definan las actuaciones, dotaciones o actividades necesarias para el desarrollo de un sistema tranviario en el área metropolitana Santa Cruz–La Laguna, de acuerdo con las disposiciones sectoriales establecidas en el PIOT.

El Plan fue modificado mediante acuerdos del Pleno en los años: 2003, para la ejecución de la línea 1 de metro ligero entre Santa Cruz de Tenerife y La Laguna; 2007, para la ampliación de dicha línea en Santa Cruz de Tenerife; y 2009, para la incorporación del intercambiador modal de La Laguna / Estación Anchieta.

PTEO del Sistema Viario del Área Metropolitana de Tenerife

El Pleno del Excelentísimo Cabildo Insular de Tenerife, en sesión extraordinaria celebrada el 19 de julio de 2006, acordó aprobar definitivamente el Plan Territorial Especial de Ordenación del Sistema Viario del Área Metropolitana de Tenerife, que entra en vigor tras la publicación del BOC nº38 de 21.02.2007.

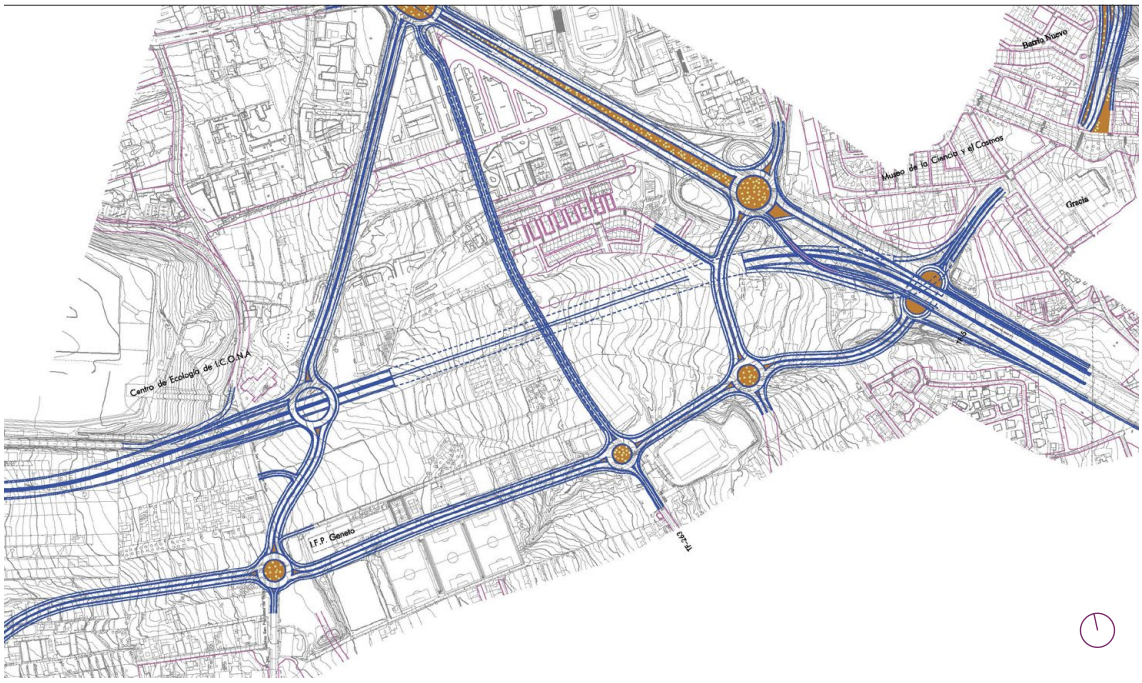
Según la Memoria del PTEO del Sistema Viario del Área Metropolitana de Tenerife, la escasez de accesos desde el exterior y el uso de la red viaria insular para las relaciones existentes entre las diferentes zonas del área metropolitana, da lugar a problemas de funcionalidad, tanto en la red viaria de primer orden como en la red interna de los núcleos de la conurbación.

En concreto, el PIOT propone la redacción del PTEO del Sistema Viario del Área Metropolitana de Tenerife con el objeto de analizar desde una visión global el esquema viario de la conurbación Santa Cruz - La Laguna, conformando una red de infraestructuras en la que sus distintos elementos alcancen un óptimo de funcionali-

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 64 de 511

Figura 15. Anillo de la Laguna, campus Anchieta

Fuente: Plan territorial especial de ordenación del sistema viario del área Metropolitana de Tenerife



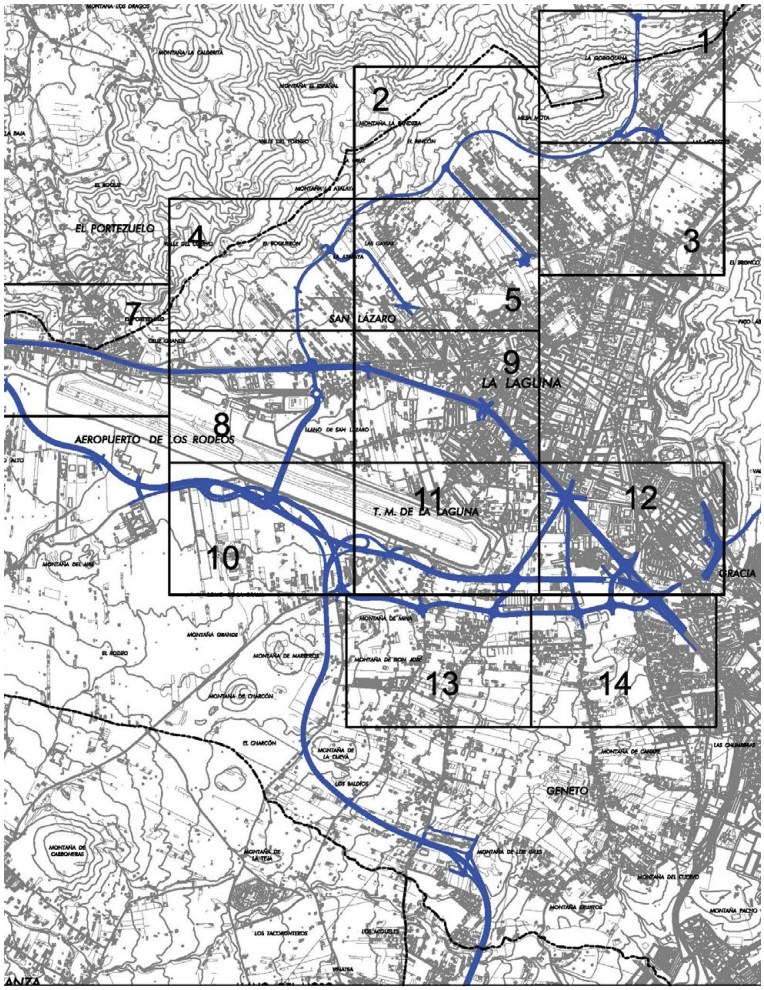


Figura 14. Anillo de la Laguna, planta general

Fuente: Plan territorial especial de ordenación del sistema viario del área Metropolitana de Tenerife

dad en la satisfacción de las necesidades, mediante su integración en un esquema unitario y racional de implantación; todo ello propiciando la integración de los diferentes subsistemas que integran el espacio (población, espacios productivos, de ocio, protegidos, etc.).

PTEO del Sistema viario del Área metropolitana de Tenerife, propone el llamado "*Anillo de la Laguna*", que tiene repercusión en el ámbito del Campus de Anchieta, objeto de esta Modificación menor.

En relación con el desarrollo de esta infraestructura, mediante anuncio de 21 de marzo de 2022 (BOC nº 59, de 24 de marzo de 2022), se hizo pública la Resolución de 19 de marzo de 2022 del Viceconsejero de Infraestructuras y Transportes del Gobierno de Canarias, por la que se somete a los trámites de información pública y consulta a las administraciones públicas y personas interesadas el proyecto de trazado denominado "*Circunvalación Área Metropolitana de Tenerife / Variante TF-5: Padre Anchieta – Los Rodeos. Fase 1: Circunvalación de La Laguna*". Posteriormente, dicha resolución fue objeto de corrección de errores mediante Resolución de 28 de marzo de 2022.

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 65 de 511

2.3.3 Estrategias sectoriales: principios de desarrollo sostenible

La Asamblea General de las Naciones Unidas estableció, en septiembre de 2015, en su resolución 10/1, la Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible. En ella se establecen estrategias y objetivos que apuestan por lograr que las ciudades y los asentamientos humanos se conviertan en espacios inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles.

En contraposición a los modelos de ciudades extensivas, la Agenda 2030 enmarca dentro el *ODS 11: Ciudades y Comunidades Sostenibles,* las metas para 2030: el acceso a zonas verdes y espacios públicos seguros, inclusivos y accesibles, en particular para las mujeres, los niños, las personas de edad y las personas con discapacidad.

A su vez, la Agenda Urbana Española (en adelante AUE), tomada en consideración por el Consejo de Ministros el 22 de febrero de 2019, plantea una hoja de ruta de las estrategias y acciones para hacer de nuestros pueblos y ciudades ámbitos de convivencia amables, acogedores, saludables y concienciados. Para ello establece como objetivos destacables *Ordenar el territorio y hacer un uso racional del suelo, conservarlo y protegerlo*. Esto busca, entre otras cosas, evitar un uso del suelo que tienda a impermeabilizarlo y esterilizarlo, que evite la fragmentación de las poblaciones de especies de plantas y animales, y que además incorpore la naturaleza a las ciudades, fomentando las infraestructuras verdes y azules que busquen garantizar la biodiversidad y que conecten las tradicionales zonas verdes urbanas con la propia naturaleza.

En este sentido, el Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna se ha adherido, también, al Pacto de alcaldes europeos para reducir las emisiones de CO_2 en un 40%, tomando el año 2030 como fecha límite; además de aprobar el programa "*La Laguna: municipio en Transición 2030*" que cuenta con tres áreas de acción, donde la segunda es la de la *transición hacia la soberanía alimentaria*. El suelo constituye un recurso escaso y no renovable, y sin este no existe la agricultura.

Además, la AUE toma como otro de sus principios estratégicos el *Evitar la dispersión urbana y revitalizar la ciudad existente*, que pretende obtener estructuras urbanas



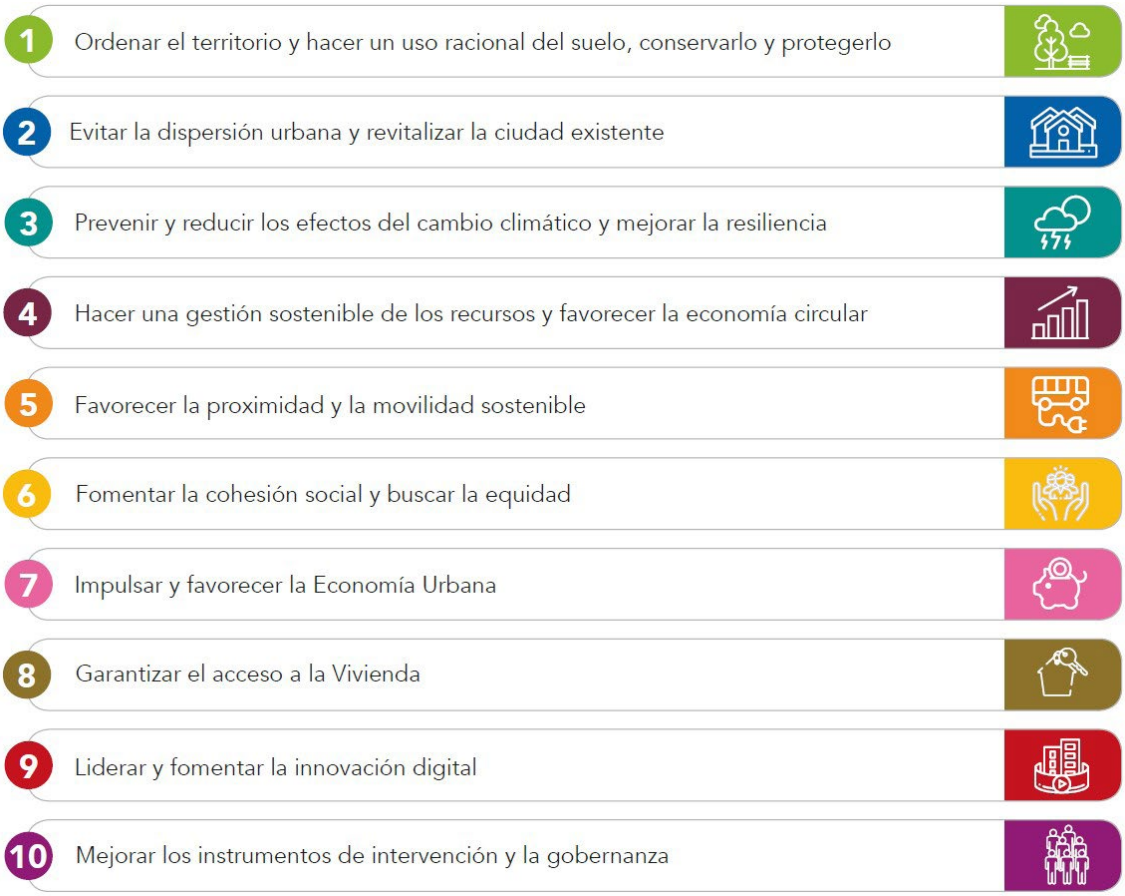
Figura 16. Objetivos de Desarrollo Sostenible de la Agenda 2030

Fuente: Naciones Unidas

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 66 de 511

Figura 17. Objetivos de Agenda Urbana Española

Fuente: Gobierno de España - Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana



compactas y polifuncionales, donde se dé prioridad a los procesos de reciclaje de tejidos urbanos existentes, a la recuperación de suelos en desuso ubicados dentro de los ámbitos urbanos y la redensificación de los suelos urbanizables dispersos, pero también buscando una compacidad de los tejidos reduciendo las distancias entre usos, espacios públicos, equipamientos y actividades que puedan propiciar patrones de proximidad que permitan un mayor número de desplazamientos a pie. Convertir el espacio público en un elemento estructural clave como espacio de convivencia ciudadana, reconvertir parte del espacio urbano destinado a la movilidad de calles a verdaderas plazas de disfrute común.

La presente modificación menor, al tener por objeto la mejora de la movilidad y seguridad, está integrada dentro del ODS 11.7 de Acceso a zonas verdes y espacios públicos seguros al buscar la mejora de la seguridad en la movilidad peatonal, pero también en las estrategias de la Agenda Urbana Española, integrada dentro del objetivo estratégico 1 de *"Ordenar el territorio y hacer un uso racional del suelo, conservarlo y protegerlo"* planteando alternativas que responden a los intereses de la ciudadanía que proponen un uso racional del suelo de forma independiente al desarrollo de grandes bolsas de suelo urbanizable.

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 67 de 511

2.4 PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

El planeamiento vigente en el municipio de San Cristóbal de La Laguna es el Plan General de Ordenación, Adaptación Básica al Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y Espacios Naturales de Canarias, aprobado mediante el Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, entrando en vigor el 14 de mayo de 2005, aprobado definitivamente y de forma parcial mediante acuerdo de la COTMAC de 7 de octubre de 2004, entrando en vigor el 14 de mayo de 2005. Finalmente, el 18 de mayo de 2009 se aprobaron definitivamente las Ordenanzas Municipales de Urbanización de San Cristóbal de La Laguna.

Posteriormente, en 2009, se incoó un procedimiento para la aprobación de un nuevo Plan General de Ordenación, en su adaptación íntegra, de San Cristóbal de La Laguna, pero se desestimó. Desde entonces, se han llevado a cabo dos aprobaciones iniciales, en 2013 y 2014 respectivamente. Recientemente, en julio de 2025 se ha licitado a concurso la redacción de la ordenación estructural y pormenorizada del nuevo Plan.

Por lo que se refiere al planeamiento derivado, desde la aprobación del Plan General de Ordenación se han aprobado definitivamente once modificaciones puntuales de plan[17], tres planes especiales[18], siete planes parciales[19], dos revisiones parciales de plan[20] y ocho estudios de detalle[21]. Asimismo, cabe destacar cuatro ámbitos cuyas determinaciones han sido suspendidas y en los que, actualmente, se aplican Normas Sustantivas Transitorias[22].

En relación con el ámbito y objeto de la presente modificación menor, cabe destacar los instrumentos del Plan Especial Montaña El Drago, cuyo ámbito se sitúa entre el campus de Anchieta y Geneto. Actualmente, en dicho ámbito se encuentra en proceso la redacción de una nueva

Planeamiento urbanístico

Figura de planeamiento	Fecha de publicación	Estado
Plan General de Ordenación de San Cristóbal de La Laguna (adaptación básica al D.L. 1/2000)	06/04/2005 en el BOC 067/015 y 25/04/2005 en el BOP 064/05	Vigente
Planeamiento en el entorno cercano de la modificación menor del plan		
Ámbito Suspendido Hogar Gomero (Suspensiones del Plan General de Ordenación Artículo 47, Decreto Legis 1/2000)	27/10/2015 en el BOC 209/15	Ejecutada
Ámbito Suspendido de "Las Chumberas" (Suspensiones del Plan General de Ordenación Artículo 47, Decreto Legis 1/2000)	27/10/2015 en el BOC 209/15	En proceso de ejecución
Revisión Parcial de Plan General Los Majuelos Torre Deportiva	05/06/2008 en el BOC 111/08 y 25/06/2008 en el BOP 125/08	Ejecutada
Modificación puntual del Sistema de ejecución de Geneto 7 y La Vega 14	04/04/2007 en el BOP 047/07	Suspendida
Revisión Parcial de Plan General Montaña Pacho	24/10/2006 en el BOC 207/06	Ejecutada
Plan Parcial de Geneto 10	19/10/2006 en el BOC 204/06	Ejecutada parcialmente
12º Modificado Estudio de Detalle manzana de equipamiento Plan Parcial Geneto 10	7/10/24 en el BOC 199/24	Aprobado
Plan Especial Montaña El Drago	09/08/2006 en el BOC 155/06	Aprobado
Modificación Menor del planeamiento en el ámbito de Montaña del Drago	Junio de 2024	*Borrador de plan*
Modificación Puntual en sectores Geneto 2, Geneto 8 y Guamasa 1	10/07/2006 en el BOC 132/06	Suspendida
Plan Parcial de La Cuesta 3	03/02/2006 en el BOC 024/06	Aprobado
Plan Parcial de Geneto 5	01/12/2006 en el BOC 234/06 y el 10/11/2006 en el BOP 157/06	Ejecutada
Modificación Puntual de PGO de Geneto 16	22/09/2005 en el BOC 058/05	No desarrollada

Figura 18. Resumen del Planeamiento urbanístico y estado de desarrollo

Elaboración propia a partir de los datos de datos.gob.es y Gerencia de Urbanismo de La Laguna

17 Se han aprobado definitivamente las siguientes modificaciones puntuales: la Adaptación básica al D.L. 1/2000 de MP Camino San Lázaro; la MP de Suelo Rústico área suspendida 2.5; la MP de la Calle Isaac Albéniz; la MP del Camino de La Rúa, 63; la MP de errores materiales y corrección de erratas del PGO; la MP de Geneto 16; la MP del Hospital; la MP de Los Barriales, Taco; la MP del Sistema de ejecución de Geneto 7 y La Vega 14; la MP de la ZC9; y la MP de los sectores Geneto 2, Geneto 8 y Guamasa 1.

18 Se han aprobado definitivamente los siguientes planes especiales: PE de La Vega; PE de Montaña El Drago; y el PE de Protección del Conjunto Histórico

19 Se han aprobado definitivamente los siguientes planes parciales: PP de Guamasa 3 (Anulado en 2024); PP de Geneto 10; PP de Geneto 5; PP de Geneto 11; PP de La Cuesta 3; PP de La Vega 2; y el PP de Sector de suelo urbanizable Bajamar 2

20 Se han aprobado definitivamente las siguientes revisiones parciales de plan: RP de Montaña Pacho y RP de los Majuelos Torre deportiva.

21 Se han aprobado definitivamente los siguientes estudios de detalle: ED del Camino Garimba, ED del Cruce de Taco, ED-26 de la Punta del Hidalgo, ED de Los Majuelo, ED de la Manzana de equipamiento de Plan Parcial Geneto 10, ED del Paseo Werner Rautenberg, Bajamar, ED de la manzana de equipamiento del PP de Geneto 10 y el ED de la parcela 14 de la plaza Junta Suprema del PE de Protección del Conjunto Histórico.

22 Se han suspendido las determinaciones y aprobados las normas sustantivas transitorias para: AS del Hogar Gomero, AS de La Vega 1, AS de Las Chumberas y el AS de San Honorato-El Centurión

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 68 de 511



Foto 16. Espacios libres ajardinados y zona residencial ejecutada del Plan Parcial de Geneto 10
Colectivo CCRS, junio de 2025

modificación menor, cuyo objetivo es dar respuesta, entre otras cuestiones, a la necesidad de plazas residenciales destinadas a estudiantes universitarios y personas mayores.

Más al sur, en el límite norte del ámbito de Geneto, ya se ha ejecutado la primera fase del Plan Parcial Geneto 10, así como parte del correspondiente Estudio de Detalle. A través de estos instrumentos se han desarrollado la zona residencial dispuestas perpendicularmente a la carretera de San Miguel de Geneto, junto con las zonas ajardinadas y el parque infantil del Centro Ciudadano de San Miguel.

Por otro lado, en el entorno del Campus de Guajara, cabe destacar el ámbito suspendido del Hogar Gomero, sobre el cual se aplican Normas Sustantivas Transitorias que rigen la ordenación del Parque Científico y Tecnológico de Tenerife (PCTT), en el área de Las Mantecas.

2.4.1 La ordenación estructural

El Plan General de Ordenación, en el ámbito de las alternativas de la presente modificación menor y sus alrededores, identifica las siguientes vías de carácter estructurante:

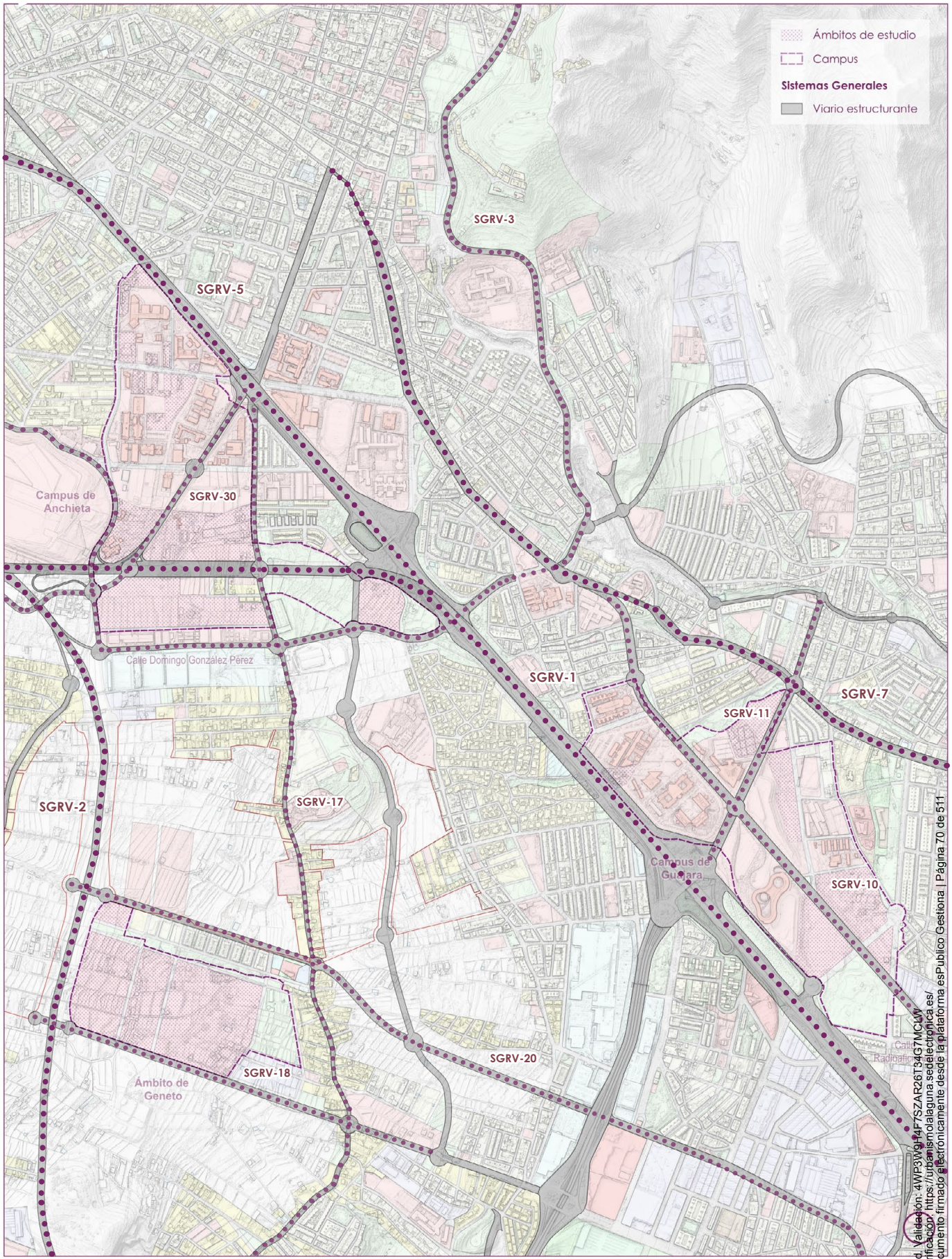
- SGRV-1: La Autopista TF-5, que incluiría la circunvalación sur, está última no se ha desarrollado. La obtención del nuevo trazado sería por expropiación y administrada por parte de la Comunidad Autónoma.

- SGRV-2: Desde la circunvalación sur hasta el enlace con el límite de Santa Cruz, sin desarrollar. La obtención sería por expropiación y administrada por parte de la Comunidad Autónoma.

- SGRV-3: Vía de Ronda de La Vega. Se ha obtenido parcialmente y sería administrada por parte del Cabildo Insular de Tenerife.

- SGRV-5: Travesía de la autopista norte (TF-5) entre el enlace de la Vía de Ronda al enlace de Guamasa. Se transformaría en vía urbana desde la glorieta Padre Anchieta hasta la nueva rotonda de San Lázaro con un tramo de transición entre el enlace de la Vía de Ronda y la rotonda del Padre Anchieta y otro tramo entre la rotonda de San Lázaro y el nuevo enlace de AENA. Ya está obtenida y sería administrada por la Consejería de Obras Públicas y el Ayuntamiento de La Laguna.

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 69 de 511



EPSG:32628 WGS 84 / UTM zone 28N

Escala: 1:17.500 0,1 0,2 0,3

Cód. Validación: 4WP3WQ4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 70 de 511





Foto 17. Izq. Visual de la TF-5, en el tramo denominado SGVR-5 frente al campus de Anchieta

Foto 18. Dcha. Visual del camino de San Miguel de Geneto (SGRV-17) a su altura paso por la Sección de Ingeniería Agraria

Colectivo CCRS, junio de 2025

- SGRV-7: Avenida de Los Menceyes deberá de disponer de un ancho de 31 metros entre la Cruz de Piedra y Vistabella. La obtención sería por expropiación y administrada por parte de la Consejería de Obras Públicas y el Ayuntamiento de La Laguna.

- SGRV-10: Avenida del campus universitario de Guajara que conecta la carretera de la Cuesta-Taco con la avenida de los Menceyes. Las obras ya se encuentran finalizadas.

- SGRV-11: Avenida del campus universitario de Guajara que conecta la avenida de los Menceyes con la Autopista del Norte (TF-5) y el enlace con la autovía Interconexión Norte-Sur (TF-2). Las obras ya se encuentran finalizadas.

- SGRV-17: Carretera de San Miguel de Geneto. La obtención sería por expropiación y administrada por parte del Cabildo Insular de Tenerife.

- SGRV-18: En Geneto, la vía de unión de la Autovía Chumberas-San Miguel de Geneto. La obtención sería por expropiación y administrada por parte del Cabildo Insular de Tenerife.

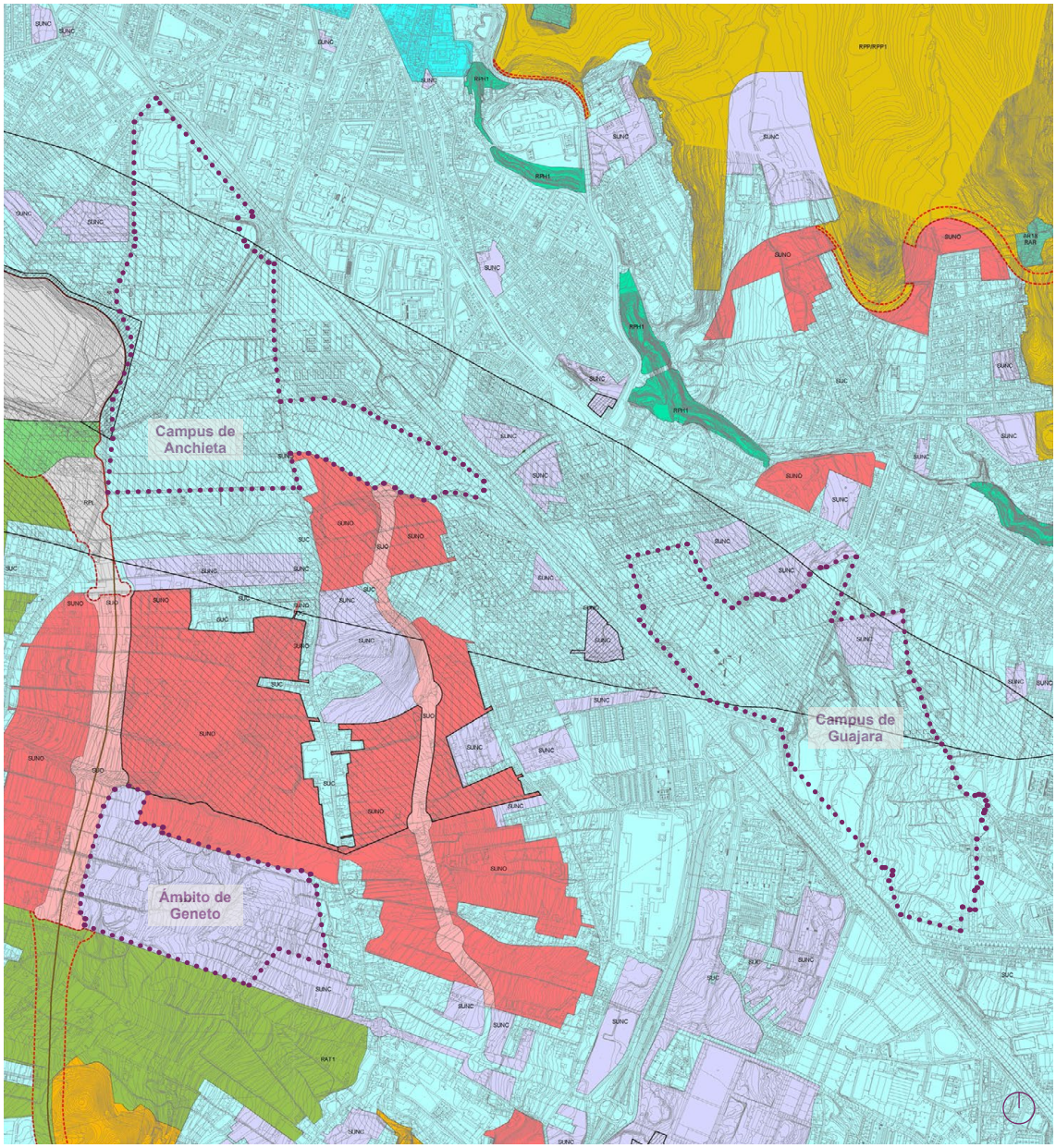
- SGRV-20: En Geneto, prolongación de la avenida de La Libertad. La obtención sería por expropiación y adscripción de los suelos y la administraría el Ayuntamiento de La Laguna, siendo una vía de 26 metros en la avenida de la Libertad hasta la Autovía Interconexión Norte-Sur (TF-2) y de 24 con protección de 12 metros hasta San Francisco de Paula.

- SGRV-30: Carretera dorsal de La Esperanza (TF-24). Ya está obtenida y sería administrada por el Cabildo Insular de Tenerife

La ordenación propuesta en las diferentes alternativas del presente borrador no incluye el suelo correspondiente a los sistemas generales identificados.

El Plan General vigente identifica una trama viaria estructurante inexistente y de difícil ejecución debido a su alto coste de adquisición de suelo y urbanización, así como la multitud de indemnizaciones por actividades económicas, realojos y edificaciones existentes, o la dependencia del desarrollo de sectores de suelo urbanizables a los que están adscritos algunos de sus suelos. Aun así, la presente modificación menor, por su naturaleza, **no puede modificar la estructura general** y orgánica del Plan General vigente.

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 71 de 511



Mapa 15. Ordenación estructurante. Clasificación y categorización del suelo

Fuente: Plan General de Ordenación de San Cristóbal de La Laguna, Adaptación Básica a la LOTENC

Ámbitos de la modificación menor

SUELO URBANO Y URBANIZABLE

Categorías

- SUC — Urbano consolidado
- SUNC — Urbano no consolidado
- SUO — Sectorizado ordenado
- SUNO — Sectorizado no ordenado

SUELO RÚSTICO

Categorías

- RAT1 — Protección agraria. Tradicional 1
- RPP2 — Protección paisajística 2

El Plan vigente clasifica principalmente como suelo urbano el conjunto de los terrenos de los diferentes ámbitos de estudio, salvo una pequeña parte del campus de Anchieta, a la altura de la antigua panadería de Paybo, junto al barranquillo del Gomero.

Por ámbitos, el campus de Anchieta se categoriza como suelo urbano consolidado, a excepción del suelo urbanizable mencionado anteriormente, que incluye una zona de suelo sectorizado ordenado correspondiente al sistema general viario SGRV-16, programado entre San Miguel y San Bartolomé de Geneto, y otra zona de suelo sectorizado no ordenado, integrada en el ámbito de aprovechamiento de Geneto 1.

Prácticamente todo el suelo del campus de Guajara se categoriza como urbano consolidado, quedando en el norte una zona de suelo urbano no consolidado, en el entorno del campo de fútbol de Las Mantecas.

En cuanto al ámbito de Geneto, en su totalidad se categoriza como suelo urbano no consolidado.

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 72 de 511

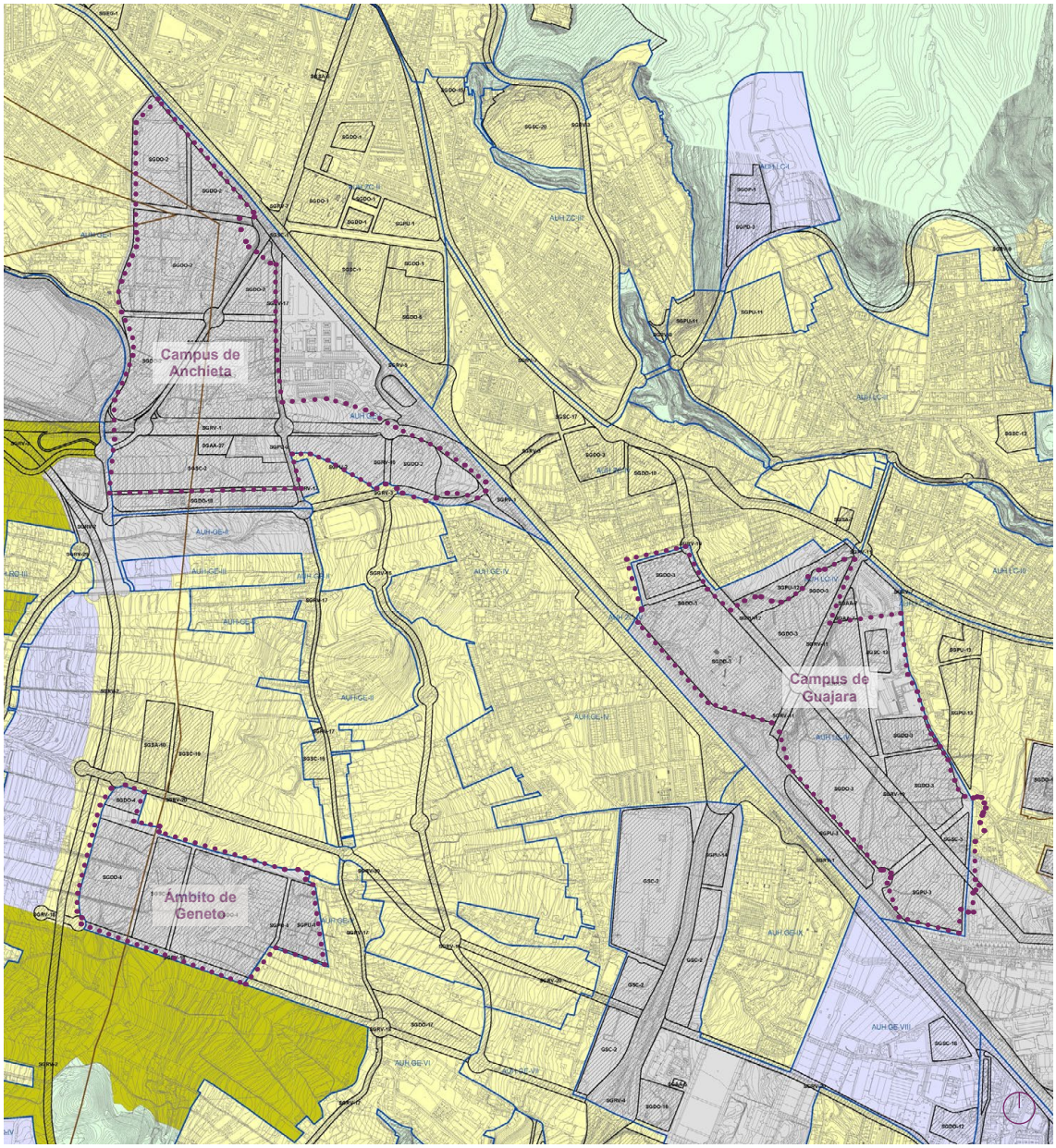
Mapa 16. Ordenación estructurante. Usos globales y elementos estructurantes

Fuente: Plan General de Ordenación de San Cristóbal de La Laguna, Adaptación Básica a la LOTENC

Ámbitos de la modificación menor

USO GLOBAL

- Conservación
- Agropecuario
- Residencial
- Industrial
- Dotacional y/o infraestructura



2.4.2 La ordenación pormenorizada

Teniendo en cuenta que el objeto de la modificación son los suelos calificados como sistemas generales universitarios y socioculturales al servicio de la universidad, estos se corresponden con suelos del PGO cuyo uso pormenorizado principal es **docente (DO)**, **sociocultural (SC)** o **parque urbano (PU)**, vinculado a la universidad. Al revisar dichos suelos, se constata que todos ellos cuentan con la tipología edificatoria de **Edificación Abierta (EA)** y una **altura máxima de cuatro plantas (4)**.

Grupo 11. EA(4) Edificación Abierta de cuatro plantas

Las determinaciones urbanísticas correspondientes a esta calificación se enmarcan dentro del grupo 11 de edificación abierta, regulado por los artículos 174 a 178 de las Normas Urbanísticas del Plan General vigente. Dentro de este mismo grupo se incluye el uso de dotaciones y equipamientos, diferenciándose este último mediante la letra "p", que identifica específicamente el uso de equipamiento. En este grupo se integran tanto las dotaciones docentes (DO) como las socioculturales (SC) inclu

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 73 de 511

das en el ámbito de la modificación.

Esta calificación urbanística no contempla parámetros urbanísticos específicos en las Normas Urbanísticas del Plan General en lo relativo a las condiciones de forma. En particular, se establece que "no procede" la aplicación de condiciones como la superficie mínima de parcela, la longitud mínima del lindero frontal o el círculo mínimo inscribible.

En cuanto a la disposición de la edificación se tendrá libertad dentro del ámbito definido por la línea de alineación viaria o, en su caso, por la línea de disposición máxima de la edificación. No se establece ninguna condición de posición relativa a la separación mínima a lindero frontal, posterior o lateral, al fondo máximo edificable, ni a la separación mínima entre edificaciones.

En las Normas Urbanísticas, en lo relativo a volumen y forma, se establecen condiciones respecto a la altura máxima sobre rasante, la cual se indica entre paréntesis en la etiqueta de cada parcela y que, en nuestros ámbitos, es siempre de cuatro plantas, con una altura máxima de cornisa de catorce metros. La superficie edificable máxima viene determinada por el coeficiente de edificabilidad, que es de 1,33 m²c/m²s.

En cuanto a la ocupación máxima en planta, la altura mínima sobre rasante, la altura máxima bajo rasante y la longitud horizontal máxima, no se establecen condiciones específicas.

Al tratarse de reservas de suelo para dotaciones y equipamientos, estos espacios forman parte de una red de centros docentes y servicios de interés público y social, conectados mediante un sistema de paseos peatonales independiente del tráfico rodado, que garantiza su integración con el resto del sistema peatonal del Plan.

Cuadro de Superficies parcelas objeto de estudio

	Superficie	Porcentaje respecto al total de cada ámbito	Techo máximo	Ocupación máxima
	(m² suelo)	(%)	(m² techo)	(m² suelo)
Campus de Anchieta	**264.952,88**	**100**		
Sistema viario	3.550,94	1,34		
Docente	140.285,72	52,95	186.580,01	
Sociocultural	69.090,02	26,08	91.889,73	
Parque urbano	52.026,20	19,64		2.601,31
Campus de Guajara	**165.703,86**	**100**		
Sistema viario	1.470,90	0,89		
Docente	112.879,14	68,12	150.129,25	
Sociocultural	7.318,05	4,42	9.732,97	
Parque urbano	44.035,80	26,57		2.201,79
Campus de Geneto	**220.085,91**	**100**		
Docente	158.362,37	71,95	210.621,95	
Sociocultural	26.118,95	11,87	47.354,11	
Parque urbano	35.604,59	16,18		1.305,95

Figura 19. Cuadro de superficies parcelas objeto de estudio

Fuente: Plan General de Ordenación de San Cristóbal de La Laguna, Adaptación Básica a la LOTENC

Espacios libres. Los parques urbanos universitarios

Dentro del Plan General, los campus universitarios se concibieron como parte de una **tríada funcional compuesta por espacios de uso docente, parques urbanos y dotaciones socioculturales**. Esta configuración buscaba integrar la universidad con su entorno urbano inmediato mediante equipamientos compartidos y zonas de esparcimiento accesibles.

Asociado a cada uno de los campus, el Plan establece la presencia **de un gran parque urbano, concebido para el uso compartido tanto por la comunidad universitaria como por los vecinos de los barrios colindantes**. Estos parques están pensados como amplias zonas verdes de esparcimiento, generalmente ubicadas en las bandas de transición que separan los campus de la ciudad.

Sin embargo, esta relación proyectada no se ha materializado en los dos campus actualmente construidos, **Guajara y Anchieta**, donde únicamente se han desarrollado las piezas docentes. Esta

Figura 20. Dcha. Cuadro de Condiciones generales zonas de edificac

Fuente: Normativa urbanística del Plan General de Ordenación de San Cristóbal de Laguna, Adaptación Básica a la

Cod. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 74 de 511

Resumen de Condiciones generales de zonas de edificación en suelo urbano y edificación en suelo rustico

Uso			Condiciones de forma			Condiciones de volumen y forma			
			superficie mínima de parcela	Longitud mínima de lindero frontal	Círculo mínimo inscribible	altura máxima sobre rasante	altura máxima de cornisa (mts)	ocupación máxima en planta	superficie edificable máxima
Edificación cerrada (EC)									
Grupo 1	EC(n)CO, EC(nA)CO, ECx(n)CO, ECx(nA)CO	residencial	100 m²	5 mts	5 mts	(número de plantas) - definida por plano P.1	(1) - 3,8 mts (2) - 7,2 mts (3) - 10,6 mts (4) - 14 mts (5) - 17,4 mts (n) - 3,8+3,4*(n-1)	definida en el plano P.1 de Condiciones de Uso y de la Edificación	(Ocupación máxima en planta) x (número máximo de plantas permitidas)
	EC(n)HT	turístico							
	EC(n)DO, EC(n)SP, EC(n)SA, EC(n)SC	dotación							
	ECp(n)DO, ECp(n)SP, ECp(n)SA, ECp(n)SC	equipamiento							
	EC(n)UT, EC(n)OF, EC(n)SR, EC(1)ES	Terciario							
Grupo 2	ECr(2)UF	vivienda unifamiliar en los asentamientos rurales	100 m²	5 mts	5 mts	(1) planta	6,50 metros	100%	150 m²
Grupo 3	EC(2)IN	industrial	200 m²	10 mts	10 mts	(2) plantas	7,60 metros	100%	1,33 m²c/m²s
Grupo 4	ECk(2)IN	industrial, sin jardín delantero							
Grupo 5	ECe(2)IN	industrial PP Polígono 5	-	-	-	(2) plantas + entre planta	9 metros	100%	(Ocupación máxima) x (número de plantas permitidas)
Grupo 6	EC(n)PK , EC(0)PK	aparcamientos	plano P.1	-	-	plano P.1	(3) - 10,6 mts (4) - 14 mts	100%	
Edificación abierta (EA)									
Grupo 1	EA(n)CO y EA(n)HT	EA(2)HT, EA(3)CO, EA(3)HT, EA(4)CO y EA(4)HT	300 m²	6 mts	15 mts	plano P.1	(2) - 7,2 mts (3) - 10,6 mts (4) - 14 mts (5) - 17,4 mts (n) - 3,8+3,4*(n-1)	40% de la superficie neta de la parcela edificable	EA(2)HT: 0,80 EA(3)CO y EA(3)HT: 1.00 EA(4)CO y EA(4)HT: 1,33 EA(5)CO y EA(5)HT: 1,66 EA(6)CO: 2,00 EA(7)CO: 2,33 EA(8)CO: 2,66 EA(n)CO: 0,33 x (n) (m²c/m²s)
		EA(5)CO, EA(6)CO y EA(5)HT	600 m²	10 mts	20 mts				
		EA(7)CO y EA(7+n)CO	800 m²	20 mts	25 mts				
Grupo 2	EAh(2)CO	Residencial colectivo (edificios de viviendas) y para uso característico turístico	400 m²	-	-	(2) plantas	7 metros	40% sup neta	0,70 m²c/m²s
Grupo 3	EAi(2)CO								0,44 m²c/m²s
Grupo 4	EAj(3)CO					(3) plantas	10 metros	60% sup neta	1,30 m²c/m²s
Grupo 5	EAa(2)UF	Residencial Vivienda Unifamiliar (En hilera)	150 m² (por vivienda) 120 m² (VPO)	5 mts	6 mts	(2) plantas	7,20 metros y con cubierta inclinada 6,50 metros medida a la parte inferior del alero en el plano de fachada	50% sup neta	1,00 m²c/m²s
Grupo 6	EAb(2)UF	Residencial Vivienda Unifamiliar (Aisladas o Pareadas)	350 m² (por vivienda)	10 mts	12 mts			35% sup neta	0,70 m²c/m²s
Grupo 7	EAc(2)UF	Residencial Vivienda Unifamiliar (Aislada)	500 m²	15 mts	15 mts			25% sup neta	0,5 m²c/m²s
	EAd(2)UF		700 m²						
Grupo 8	EAr(2)UF	Residencial Vivienda Unifamiliar en los asentamientos rurales	250 m²	10 mts	10 mts	(2) plantas	6,50 metros	30% sup neta	150 m²
Grupo 9	EA(3)IN	Industrial	1.000 m²	20 mts	20 mts	(3) plantas	10,60 metros	60% sup neta	1,33 m²c/m²s
Grupo 10	EAf(5)IN	Industrial PP polígono 5 manzanas 1 y 2	5.000 m²	-	-	(5) plantas	20 metros	75% sup neta	1,60 m²c/m²s
	EAq(5)IN		10.000 m²						
Grupo 11	EA(n)DO, EA(n)SP, EA(n)SA, EA(n)SC, EAr(2)DO, EAr(2)SC y EAr(2)SP	Dotaciones	-	-	-	(2) plantas	7,20 metros	-	0.8 m²c/m²s
						(3) plantas	10,60 metros		1,00 m²c/m²s
	EAp(n)DO, EAp(n)SP, EAp(n)SA, EAp(n)SC	Equipamientos				(4) plantas	14 metros		1,33 m²c/m²s
Grupo 12	EA(n)UT	Terciario	-	-	-	(2) plantas	7,20 metros	60% sup neta	1,00 m²c/m²s
	EA(n)OF	Terciario de Oficinas				(3) plantas	10,60 metros		1,33 m²c/m²s
	EA(n)PK	Terciario de garajes				(4) plantas	14 metros		
Grupo 13	EAg(4)UT	Terciario Plan Especial de los Sistemas Generales	-	-	-	(4) plantas	14 metros	60% sup neta	1,00 m²c/m²s
Grupo 14	EA(1)ES	Estación de Servicios	-	-	-	(1) planta	3,80 metros	-	1,00 m²c/m²s
Grupo 15	EAt(4)SC	Sociocultural privado - PP Mayber	-	-	-	(4) plantas	14 metros	64,5% sup neta	3.970 m²
Grupo 16	EAv(4)CO	Residencial Colectivo - PP Mayber	-	-	-	(4) plantas	14 metros	40% sup neta	821,2 m²(p3) 3.301,2 m²(p4

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 75 de 511

Resumen de Condiciones generales de zonas de edificación en suelo urbano y edificación en suelo rustico

Uso			Condiciones de forma			Condiciones de volumen y forma			
			superficie mínima de parcela	Longitud mínima de lindero frontal	Círculo mínimo inscribible	altura máxima sobre rasante	altura máxima de cornisa (mts)	ocupación máxima en planta	superficie edificable máxima
Edificación cerrada (EA)									
Grupo 17	EA(4)DT	Sociocultural deportivo	-	-	-	(4) plantas	14 metros	40% sup neta	0,70 m²c/m²s
Grupo 18	EA(1)CMP	Camping	20.000 m²	-	-	(1) planta	4,5 metros	50% sup neta	0,015 m²c/m²s
Edificación mixta (EM)									
EM(2)RS		Vivienda Unifamiliar, permitiéndose el Residencial colectivo	150 m²	8 mts	8 mts	(2) plantas	7,20 metros y con cubierta inclinada 6,50 metros medida a la parte inferior del alero en el plano de fachada	50% sup neta	1,00 m²c/m²s
Casco Tradicional (CT)									
CT(2)UF		Vivienda UniFamiliar	-	-	-	(2) plantas	7,20 metros y con cubierta inclinada 6,50 metros medida a la parte inferior del alero en el plano de fachada	Edif. cerrada: 100% sup neta	Edif. cerrada: 1,60 m²c/m²s
								Edif. abierta: 60% sup neta	Edif. abierta: 1,00 m²c/m²s
Edificación Singular (ES)									
"Le serán de aplicación los parámetros establecidos para las edificaciones con algún grado de catalogación. La catalogación viene determinada en los planos P.3 de Catálogo de Patrimonio y en los ficheros."									

Figura 21. Cuadro de Condiciones generales de zonas de edificación

Fuente: Normativa urbanística del Plan General de Ordenación de San Cristóbal de La Laguna, Adaptación Básica a la LOTENC

situación ha generado un desequilibrio en la estructura territorial prevista, dejando sin desarrollar los espacios socioculturales y los parques urbanos necesarios para complementar la vida universitaria.

Por ello, la presente modificación menor deberá tener en cuenta esta carencia, con el fin de evitar que tanto los campus como los barrios colindantes queden sin suelo reservado para dotaciones culturales, deportivas o recreativas, ni para espacios de esparcimiento adecuados.

La normativa urbanística vigente regula estos espacios en los artículos 89 a 92 de las Normas del Plan General. En ellos se define el **Parque Urbano (PU)** como:

- *"aquellos espacios libres de uso público **cuya superficie supera dos hectáreas (2 Ha.)**, puede inscribirse en ella un **círculo de cincuenta metros (50 m.)** de diámetro y su misión sea ofrecer un espacio verde de uso público para esparcimiento de la población cuyo ámbito de influencia sea superior al barrio. Se admite la edificación para **uso de equipamiento socio-cultural con una ocupación máxima del cinco por ciento (5%) de la superficie** del parque."*

Además de su función como espacio verde, estos parques estaban concebidos como bandas de amortiguación entre la vida universitaria y la ciudad.

Teniendo en cuenta las necesidades de crecimiento actuales, planteadas por la Universidad de La Laguna, una posible solución sería dotar estos grandes parques de equipamientos socioculturales, convirtiéndolos en espacios de transición que refuercen la vinculación entre la comunidad universitaria y los vecinos. Esto permitiría, además, liberar los suelos actualmente calificados como socioculturales para destinarlos a usos más acordes con las demandas actuales del ámbito universitario y urbano.

En este contexto, podría ser interesante explorar la posibilidad de incluir usos socioculturales o deportivos vinculados a estos grandes parques, considerando otras categorías de espacios libres reguladas en el Plan General, como son:

- *"**Parque deportivo (ELPD).** Son aquellos*

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 76 de 511





Foto 19. Parque deportivo de San Benito de La Laguna
Fuente: Estudio AMA arquitectura y medio ambiente. https://arquitecturaymedioambiente.com

*espacios libres de uso público destinados preferentemente a **la práctica de los deportes, bien al aire libre o bien en recintos cerrados**. La edificación correspondiente a estos últimos supondrá una **ocupación máxima del veinticinco por ciento (25%)** de la superficie del parque. Las áreas no ocupadas por las instalaciones, al aire libre o cerradas, representarán **al menos el veinticinco por ciento (25%) de la superficie del parque y estarán ajardinadas**.*

- ***Parque cultural-recreativo (ELPC).** Son aquellos espacios libres de uso público destinados a **albergar ferias, parques de atracciones, actividades culturales**, etc. Sus instalaciones se dispondrán preferentemente al aire libre. Podrán disponerse en edificación siempre que ésta **no ocupe más del veinticinco por ciento (25%) de la superficie del parque**. Las áreas no ocupadas por instalaciones, cubiertas o descubiertas, representarán **al menos el veinticinco por ciento (25%) de la superficie del parque y estarán ajardinadas**."*

El carácter rústico del ámbito universitario de Geneto

Aunque el Plan vigente establece para el ámbito universitario de Geneto la categoría de suelo urbano no consolidado, la realidad actual evidencia un funcionamiento distinto. Se trata de un espacio que actúa como pieza intermedia en la compleja mezcla de usos existente en la zona de Geneto–Los Baldíos, configurándose como un ámbito de transición entre el suelo urbano y el suelo rústico del municipio de La Laguna. Esta condición intermedia se ve acentuada por el hecho de que el ámbito no presenta una delimitación precisa ni consolidación efectiva, lo que refuerza su carácter difuso dentro de la estructura territorial.

Según se recoge en el plano de categorías de suelo del propio Plan General, el ámbito de Geneto limita al norte y al oeste con sectores de suelo no ordenado, al este con suelo urbano consolidado (vinculado al Camino de San Miguel de Geneto) y al sur con suelos rústicos de protección agraria tradicional.

Este contexto, marcado por una falta de definición clara de uso y por su ubicación en medio de la franja de transición entre lo urbano y lo rural, se nos abre la posibilidad de replantear su calificación urbanística, considerando otras categorías recogidas en la normativa vigente, especialmente aquellas relativas al suelo rústico presentes en su entorno más cercano, como son:

- *"**Régimen del suelo rústico de protección agraria tradicional 1 (RAT1).** Son áreas que han sido condicionadas morfológicamente por las obras de adaptación a las exigencias de la agricultura tradicional, que mantienen un cierto grado de actividad y en las que se conserva un importante patrimonio natural, en forma de suelos y cultural, en forma de obras de adaptación al uso agrícola.*

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 77 de 511



Foto 20. Carácter rústico del ámbito universitario de Geneto
Colectivo CCRS, junio de 2025

Criterios básicos de Ordenación: En esta categoría ***es fundamental preservar la actividad agrícola tradicional como conformadora del paisaje, mantenedora de los procesos esenciales y de los valores culturales****.*

- ***Régimen del suelo rústico de protección Paisajística 2 (RPP2)****. Son áreas intensamente transformadas desde el punto de vista ecológico que, por su posición, calidad visual y visibilidad, poseen una gran relevancia en el equilibrio paisajístico del área en que se integran.*

  Criterio básico de Ordenación: ***Evitar*** *cualquier actuación que pueda* ***degradar la calidad visual*** *de estos elementos por lo que se restringe todo tipo de usos que conlleve edificaciones y/o movimientos de tierras y se establece* ***la obligación de someter a evaluación de impacto aquellos usos que sea imprescindible ubicar por razones de utilidad pública*** *o interés social."*

2.4.3 Los Planes Especiales Universitarios

El Plan General de Ordenación de La Laguna propone y delimita dos Planes Especiales para los ámbitos universitarios: el PE-13, correspondiente al Campus Universitario Coromoto, y el PE-14, que desarrolla el campus de Geneto-Los Baldíos. En ambos se establecen un conjunto de determinaciones con el objetivo de desarrollar y ordenar estos ámbitos de manera específica, atendiendo a sus necesidades funcionales, urbanísticas y de integración en el entorno.

Plan Especial del Campus Universitario Coromoto - Geneto (PE13)

El ámbito del Plan Especial abarca la totalidad de los **sistemas generales docentes** pertenecientes o propuestos como ampliación de la Universidad, y de **espacios libres de uso público (parque urbano) integrados en el área.**

Objeto: "*El Plan Especial tiene por objetivo la ordenación detallada de los* ***usos universitarios dentro de su ámbito****, la* ***integración*** *adecuada* ***con las zonas residenciales existentes y la estructura viaria prevista y la dotación*** *de los usos complementarios necesarios*."

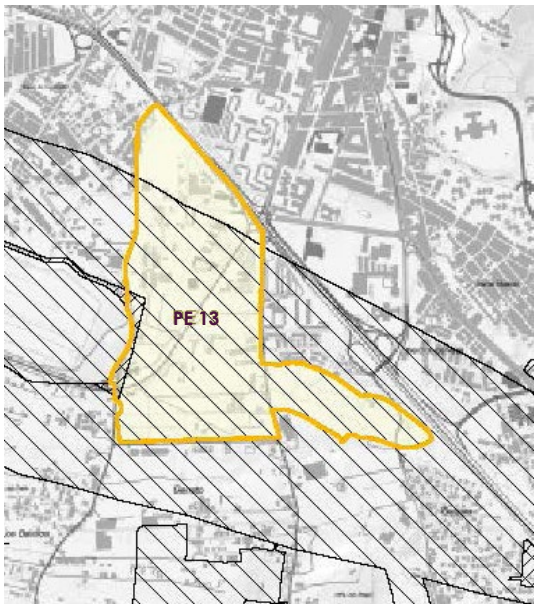


Figura 22. Delimitación de los Planes Especiales universitarios. Plan Especial del Campus Universitario Coromoto - Geneto (PE13)
Fuente: Plan General de Ordenación de San Cristóbal de La Laguna, Adaptación Básica a la LOTEN

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 78 de 511

Determinaciones:

- *El Plan Especial* **desarrollará el Sistema General Viario** *previsto por el Plan General, que será completado con el Sistema Local necesario para la ordenación de usos concretos.*

- *Se desarrollará* ***un sistema de espacios libres adecuado*** *al nivel de intensidad que se prevea para el uso universitario, siendo* ***su superficie no inferior al diez por ciento (10%)*** *de la superficie total ordenada.* ***Respetará****, en cualquier caso,* ***el parque urbano*** *ya definido en el área por el PGO.*

- *Se definirá la forma de implantación de los edificios universitarios, teniéndose en cuenta su relación con los elementos estructurantes previstos.*

- *Se permitirán actividades complementarias de apoyo a la Universidad de carácter tecnológico y de investigación.*

- *El Plan Especial definirá las edificabilidades y condiciones de la edificación en cada manzana resultante.*

- *La ordenación general tendrá en cuenta* ***la integración de las áreas urbanas cercanas****, y en especial, del barrio El Cubanito.*

Plan Especial del Campus Universitario de Geneto – Los Baldíos (PE14)

El ámbito del Plan Especial abarca la totalidad de los **sistemas generales docentes**, solicitados por la Universidad para un nuevo campus, y los espacios libres de **uso público (Parque Urbano)** situados junto a aquéllos.

Objeto: "*El Plan Especial tiene por objetivo la ordenación detallada de los* ***usos universitarios*** *dentro de su ámbito, la* ***integración adecuada con las zonas residenciales*** *existentes y la* ***estructura viaria prevista*** *y la* **dotación de los usos complementarios** *necesarios*".



Figura 23. Delimitación de los Planes Especiales universitarios. Plan Especial del Campus Universitario de Geneto – Los Baldíos (PE14)

Fuente: Plan General de Ordenación de San Cristóbal de La Laguna, Adaptación Básica a la LOTENC

Determinaciones:

- *El Plan Especial desarrollará el Sistema General Viario previsto por el Plan General, que será completado con el Sistema Local necesario para la ordenación de usos concretos.*

- *Se desarrollará un* ***sistema de espacios libres adecuado al nivel de intensidad que se prevea para el uso universitario****, siendo su superficie* ***no inferior al diez por ciento (10%)*** *de la superficie total ordenada. Respetará, en cualquier caso,* ***el parque urbano*** *ya definido en el área por el PGO.*

- *Se definirá la forma de implantación de los edificios universitarios, teniéndose en cuenta* ***su relación con los elementos estructurantes*** *previstos.*

- *Se permitirán* ***actividades complementarias de apoyo a la Universidad de carácter tecnológico y de investigación****.*

- *El Plan Especial definirá las edificabilidades y condiciones de la edificación en cada manzana resultante.*

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 79 de 511

2.4.4 Barómetro La Laguna 2024

El Barómetro de La Laguna es un estudio sociológico impulsado por el Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna, a través del Foro Económico y Social (FES), en colaboración con la Universidad de La Laguna (ULL). Este proyecto tiene como objetivo conocer las opiniones y preocupaciones de la ciudadanía, clasificadas por temas de relevancia y distritos.

El estudio comenzó en 2023 y, hasta la fecha, se han elaborado dos informes: el primero, realizado ese mismo año mediante encuestas telefónicas por barrios, con una muestra de 800 personas; y el segundo, en 2024, desarrollado a través de talleres presenciales en los seis distritos laguneros.

El estudio busca identificar las opiniones y preocupaciones específicas de los habitantes de cada zona de La Laguna, agrupadas por temáticas relevantes y distribución de distritos.

Gracias a que ambos informes abordan las mismas áreas temáticas asociadas a los mismos distritos, es posible realizar un análisis conjunto de los resultados, a pesar de haber sido obtenidos mediante metodologías diferentes.

Los resultados del Barómetro de La Laguna se clasifican por distritos municipales, que son los siguientes:

- Distrito 1: San Cristóbal de La Laguna, Gracia, San Lázaro y Vega Lagunera



Figura 24. Portada del documento Barómetro La Laguna 2024

Fuente: Barómetro La Laguna 2024

- Distrito 2: La Cuesta, Finca España y Los Valles

- Distrito 3: Las Chumberas, Geneto, Taco y Guajara

- Distrito 4: El Ortigal, Guamasa, Los Baldíos, Los Andenes y Los Rodeos

- Distrito 5: Bajamar, Punta del Hidalgo, Tejina y Valle de Guerra

- Distrito 6: Jardina, Las Mercedes, Las Montañas y Vega de Las Mercedes

Solo se analizarán los cuatro primeros distritos, al encontrarse en ellos los ámbitos objeto de la presente modificación menor.

Muestra de la participación del Barómetro de la Laguna 2023-2024

	2023			2024		
	Hombres	Mujeres	Total por Distrito	Hombres	Mujeres	Total por Distrito
Distrito 1	98	110	208	25	18	43
Distrito 2	73	79	152	3	7	10
Distrito 3	81	87	168	8	12	20
Distrito 4	50	50	100	8	17	25
TOTAL	628			98		

Figura 25. Comp... ción de la muestr... participación en ... Barómetros del a... 2023 y 2024

Fuente: Elaborac... propia a partir d... la información d... los Barómetros d... Laguna 2023 y 20...

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR6134G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 80 de 511

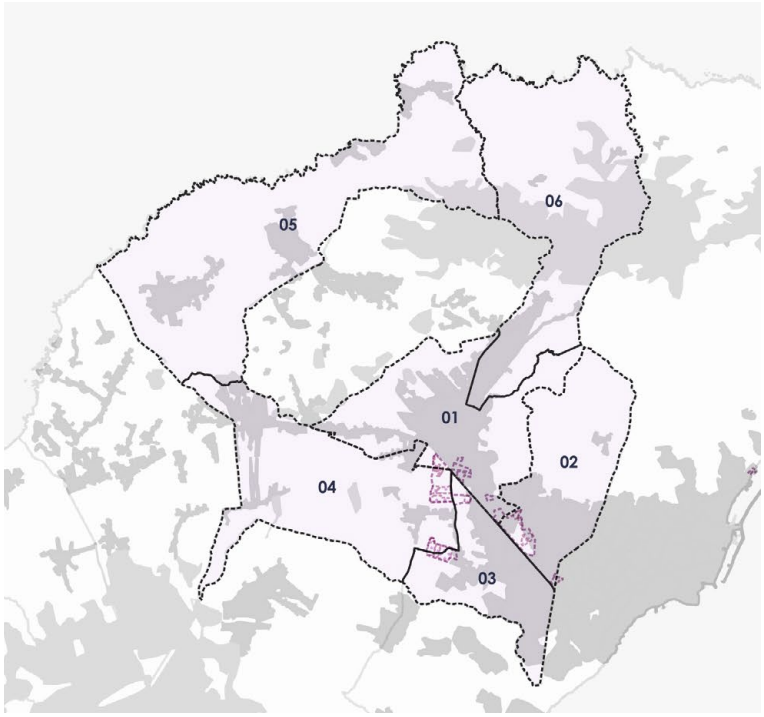


Figura 26. Distritos del municipio de la Laguna

Fuente: Elaboración propia del shapefile del INE (Instituto Nacional de Estadístico)

A continuación, se resumen los temas más relevantes para la misma:

Movilidad

Las preferencias por uno u otro medio de transporte dependen, por un lado, del contexto sociocultural del usuario y, por otro, de las características estructurales del distrito.

Predomina bastante el uso del vehículo privado, sobre todo entre la población masculina de edad avanzada, lo que se traduce en una demanda significativa de plazas de aparcamiento.

En relación con la implantación de **carriles bici**, las opiniones están divididas entre quienes consideran prioritaria su creación y quienes defienden la conservación de las plazas de aparcamiento existentes. Esta polarización se ve especialmente influida por factores como la edad y el género: los hombres jóvenes y las mujeres mayores son quienes más apoyan la construcción de infraestructura ciclista.

Dado que se trata de una cuestión que genera controversia, la planificación urbana debe ofrecer propuestas capaces de responder a las necesidades de la mayoría de la ciudadanía.

En lo que respecta al **transporte público**, este constituye un aspecto altamente valorado por la población, que demanda un servicio más frecuente y de mayor calidad.

En aquellos distritos que cuentan con una red de transporte más desarrollada y diversificada, como la combinación de guaguas y tranvía, el porcentaje de usuarios que emplean este tipo de transporte es mayor, lo que repercute en una reducción del uso del vehículo privado para desplazamientos locales.

Mejorar el transporte público no solo incrementaría la calidad de vida de la población, sino que también garantizaría un acceso seguro y equitativo, apostando por un modelo urbano más inclusivo y sostenible.

Otro elemento clave es la **movilidad blanda**. En los cuatro distritos analizados, aproximadamente un tercio de los participantes, con ligeras variaciones entre zonas, declaró realizar sus desplazamientos cotidianos a pie. Este dato pone de manifiesto la necesidad de **consolidar una red peatonal eficaz** que conecte de forma segura y funcional los servicios, los espacios urbanos y las personas.

Vivienda

La cuestión de la vivienda constituye un tema recurrente en todos los análisis y aproximaciones a las dinámicas del municipio. En este sentido, los procesos participativos resultan de gran utilidad, ya que permiten incorporar una diversidad de puntos de vista y considerar las distintas realidades que experimentan los habitantes, en función de su contexto sociocultural, género o edad.

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 81 de 511

En el documento del año 2023 sobre las tendencias residenciales, se señala que la situación habitacional de la población y su grado de satisfacción respecto a su residencia en el municipio están influenciados por factores como la capacidad financiera de los hogares y la percepción sobre la situación económica personal, del barrio de residencia y del municipio en general. Estos elementos son determinantes en la evaluación que los ciudadanos hacen de su entorno habitacional.

Por lo tanto, se considera necesario implementar políticas públicas que aborden las desigualdades en el acceso a la vivienda y promuevan soluciones habitacionales adecuadas para todos los sectores de la población, con especial atención a aquellos grupos más vulnerables.

[...] La situación residencial de los habitantes de La Laguna es diversa, con una tendencia clara hacia la propiedad ya pagada y el alquiler. La variabilidad se observa claramente cuando se analiza la situación desde las perspectivas de género, edad y distrito. La juventud se encuentra en una encrucijada residencial. Con una propensión hacia el alquiler y la vida con familiares, refleja desafíos económicos y oportunidades para políticas de vivienda inclusivas. Es crucial entender y abordar las barreras económicas y sociales que enfrentan para mejorar su acceso a la propiedad o al alquiler asequible.

[...] ***Estas variaciones en la situación residencial entre distritos y géneros reflejan la complejidad del tejido social y económico de La Laguna, y subrayan la importancia de abordar las políticas de vivienda y desarrollo urbano desde una perspectiva integral y consciente de las diferencias de género y las particularidades de cada distrito.****[...]*

De estas observaciones se puede concluir que no se puede entender y atender las problemáticas relativas al acceso a la vivienda sin tener en cuenta la complejidad de las dinámicas sociales y singularidades estructurales de cada ámbito.

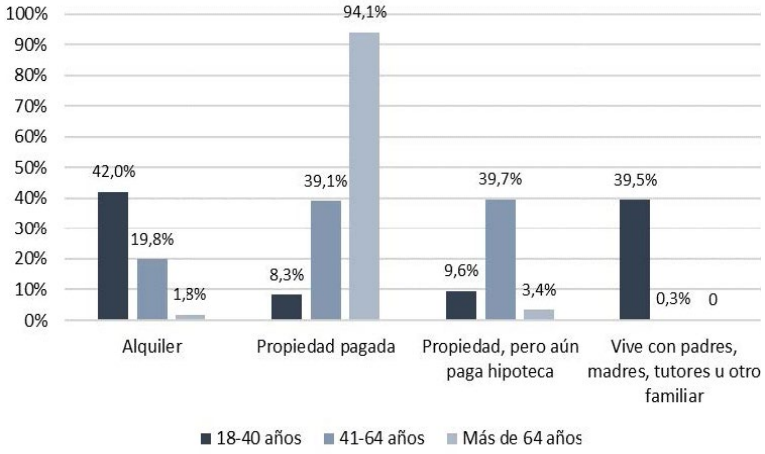


Figura 27. Situación residencial por grupos de edad
Fuente: Barómetro de la Laguna 2023

Según los datos más recientes del Barómetro 2024, y tal como se refleja en las siguientes tablas, se han recopilado y categorizado las principales problemáticas que preocupan a la ciudadanía, diferenciadas por distritos.

Como puede observarse, la vivienda se posiciona entre las principales preocupaciones en los cuatro distritos analizados. Aunque existen variaciones en los porcentajes, este tema se mantiene consistentemente entre los de mayor relevancia en todos ellos, destacando especialmente en el Distrito 2, al que pertenece el Campus de Guajara.

Equipamientos y espacios públicos

Equipamientos sociales

En relación con los espacios públicos, las valoraciones reflejan que la participación ciudadana y la necesidad de fortalecer la cohesión social son temas prioritarios. Para ello, se considera fundamental la creación de un sistema de espacios de relación, tanto mediante equipamientos como a través de espacios libres públicos, que conformen un entorno que favorezca la vida comunitaria y la interacción social.

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 82 de 511

Figura 28. Tablas de palabras clave y escala de valoración de las principales problemáticas por distritos según la ciudadanía de la Laguna

Informe de participación ciudadana "Barómetro de la Laguna" del 2024

Distrito 1. San Cristóbal de La Laguna, Gracia, San Lázaro y Vega Lagunera

	Palabras clave	Rep	%
1	Participación ciudadana	19	11,2
2	Vivienda	13	7,6
3	Mejor peatonalización	10	5,9
4	Zonas verdes	8	4,7
5	Turistificación	8	4,7
6	Ruidos nocturnos festejos	6	3,5
7	Carreteras	6	3,5
8	Gentrificación	6	3,5
9	Inmigración	6	3,5
10	Mobiliario urbano	5	2,9
11	Aparcamientos	5	2,9
12	Planificación urbanística, PGO	5	2,9
13	Sanidad pública	5	2,9
14	WC deficientes	4	2,4
15	Policía escasa, seguridad	4	2,4
16	Transporte público	4	2,4
17	Recogida selectiva	4	2,4
18	Empleo	3	1,8
19	Servicios 3 edad	3	1,8

Distrito 2. La Cuesta, Finca España y Los Valles

Palabras clave	Rep	%
Vivienda	4	16%
Participación ciudadana	4	16%
Economía	3	12%
Juventud	3	12%
Calidad política	2	8%
Limpieza urbana	1	4%
Turistificación	1	4%
Inmigración	1	4%
Medioambiente	1	4%
Sobrepoblación	1	4%
Educación pública	1	4%
Tráfico	1	4%
Transporte público	1	4%
Mejora infraestructuras	1	4%

Distrito 3. Las Chumberas, Geneto, Taco y Guajara

Palabras clave	Rep	%
Economía	8	10%
Juventud	8	10%
Otros	8	10%
Participación ciudadana	6	8%
Vivienda	6	8%
Centros ciudadanos	5	6%
Transporte público	4	5%
Empleo	4	5%
Sanidad pública	3	4%
Cultura y ocio saludable	3	4%
Mejora en infraestructuras	3	4%
Turistificación	2	3%
Calidad política	2	3%
Planificación urbanística	2	3%
Aparcamientos	2	3%
Burocracia	2	3%
Sobrepoblación	1	1%
Mobiliario urbano	1	1%
Educación pública	1	1%
Zonas verdes	1	1%
Ruidos nocturnos	1	1%
Servicios tercera edad	1	1%
Información deficiente	1	1%
Vandalismo	1	1%
Tráfico	1	1%

Distrito 4. El Ortigal, Guamasa, Los Baldíos, Los Andenes y Los Rodeos

	palabras clave	Rep.	%
1	Mejor peatonalización	8	11
2	Transporte público	7	9,6
3	Vivienda	7	9,6
4	Carreteras	6	8,2
5	Aparcamientos	5	6,8
6	Otros	4	5,5
7	Participación ciudadana	4	5,5
8	Sector primario	4	5,5
9	Educación pública	3	4,1
10	Agua	3	4,1
11	Sanidad pública	2	2,7
12	Cultura y ocio saludable	2	2,7
13	Zonas verdes	2	2,7
14	Patrimonio histórico	2	2,7
15	Red saneamiento	2	2,7
16	Calidad política	2	2,7
17	Servicios 3 edad	2	2,7
18	Empleo	2	2,7
19	Vertidos al mar	1	1,4
20	Burocracia	1	1,4
21	Alimentación	1	1,4
22	Policía escasa, seguridad	1	1,4
23	Planificación urbanística, PGO	1	1,4
24	Sobrepoblación	1	1,4

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 83 de 511

Respecto a los equipamientos existentes, los participantes en las encuestas mencionan lo siguiente:

- *[...] que los centros ciudadanos requieren mejoras en horarios y gestión para ser más accesibles [...]*

Equipamientos culturales

En las encuestas, los participantes otorgaron una valoración elevada a la oferta cultural general del municipio. Sin embargo, los recursos disponibles en su entorno próximo obtuvieron puntuaciones más bajas. De forma reiterada, se señaló la necesidad de crear equipamientos de carácter local que se conviertan en espacios de referencia cultural a escala de barrio, dirigidos a los distintos colectivos y orientados al fomento de la cultura local, tal y como vemos reflejado en:

"[...] La demanda de espacios para el ocio saludable fue reiterada, con peticiones para incorporar instalaciones como cines, teatros y áreas recreativas para jóvenes y familias.

De este modo, se evidencia la necesidad de establecer una jerarquía y descentralización de los equipamientos culturales y de ocio, con el objetivo de dinamizar los barrios, acercar la cultura a la ciudadanía y fortalecer la vida local en cada barrio."

Equipamientos de salud

Según la encuesta del Barómetro, la satisfacción general con los servicios de salud en La Laguna se sitúa en un promedio de 6,79 sobre 10. Esto indica un nivel medio de satisfacción y señala la existencia de oportunidades significativas para mejorar la calidad y la eficiencia de los servicios de salud del municipio, sobre todo a escala local, donde hay una falta de centros de atención primaria.

La demanda de servicios accesibles se centra, sobre todo, en las personas edad avanzada.

Espacios públicos e infraestructuras comunitarias

La población valora especialmente la creación y el mantenimiento de instalaciones deportivas y recreativas, especialmente cuando estas contribuyen a fortalecer la cohesión social y mejorar la calidad de vida y favorecer la práctica del ocio activo. Es decir, el desarrollo y mantenimiento de estos espacios representa una oportunidad para reforzar la interacción comunitaria y avanzar hacia un modelo urbano más inclusivo, saludable y equilibrado territorialmente.

*"La necesidad de contar con espacios públicos adecuados, como **instalaciones deportivas y áreas recreativas**, [...]. La falta de mantenimiento y desarrollo de infraestructura pública limita las oportunidades para el ocio y el deporte, [...] los espacios públicos son esenciales para la cohesión social y el bienestar de la comunidad, ya que fomentan la interacción social y contribuyen a un estilo de vida saludable."*



Foto 21. Zona de juegos infantil dentro del Parque Científico y Tecnológico de Tenerife (PCTT)
Colectivo CCRS, agosto de 2024

Cód. Validación: P9W9H4F7SZAR2TCJ6QMCLWY | Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/ | Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico | Fecha: 23/12/2025 13:11:34 | Página 84 de 511



Foto 22. Centro Ciudadano de San Miguel de Geneto junto a la reserva de suelo para el campus Universitario de Geneto
Colectivo CCRS

Conclusiones y reflexiones finales

El primer documento del año 2023 concluye con un apartado de síntesis que, en primer lugar, expone las problemáticas detectadas y las necesidades identificadas, y finaliza destacando aquellos aspectos valorados positivamente por la ciudadanía.

A continuación, se resumen los principales elementos señalados por la población:

- Problemáticas y necesidades:
  - La movilidad y el tráfico son las principales preocupaciones en todos los distritos de La Laguna.
  - Se señalan problemas con aparcamientos, aceras y accesibilidad, especialmente en personas mayores.
  - La vivienda y el alquiler emergen como temas relevantes, reflejando la necesidad de soluciones habitacionales accesibles.
  - Las prioridades varían según el distrito y perfil socioeconómico, lo que subraya la necesidad de políticas urbanas personalizadas y sostenibles.
- Aspectos valorados positivamente
  - La tranquilidad es altamente valorada, especialmente en áreas rurales.
  - La comunidad y las relaciones interpersonales son esenciales para el bienestar.
  - La movilidad es un desafío, pero también se valora la interconexión del municipio.
  - La diversidad cultural, las tradiciones y la historia son clave para la identidad de La Laguna.

Este enfoque resulta interesante en el contexto de la planificación urbana, ya que permite identificar de manera estructurada aquellos elementos que deben ser preservados y reforzados (por su adecuado funcionamiento y alto grado de valoración por parte de la ciudadanía), al tiempo que facilita la detección de problemáticas relevantes. Esta doble aproximación contribuye a orientar las intervenciones hacia la consecución de un modelo de ciudad coherente con las necesidades expresadas por la población y con los objetivos de sostenibilidad, habitabilidad y cohesión social.

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 85 de 511

2.5 ANÁLISIS JURÍDICO Y ADMINISTRATIVO

2.5.1 Jurisprudencia

Con el objeto de abordar la compleja situación derivada de la ejecución del planeamiento urbanístico, en particular respecto al régimen de expropiación de los suelos afectados por esta Modificación menor, resulta necesario llevar a cabo un análisis detallado de la jurisprudencia aplicable. Este análisis permitirá esclarecer el marco interpretativo relativo a la expropiación de suelos calificados como sistemas generales, ya sean docentes, socioculturales o de parques urbanos vinculados a la Universidad, y valorar sus implicaciones en el procedimiento y en la viabilidad jurídica y económica de la actuación propuesta.

A continuación, se procede a analizar la doctrina jurisprudencial existente en esta materia, específicamente la relativa a suelos vinculados a la Universidad en el término municipal de San Cristóbal de La Laguna, con el fin de fundamentar jurídicamente las determinaciones previstas en la presente Modificación menor.

STSJ ICAN 4153/2023, de 3 de noviembre

Campus universitario de Guajara

La sentencia resuelve sobre la expropiación forzosa de un suelo calificado como sistema general docente universitario en el Campus de Guajara (SGDO-3).

En este caso, el Ayuntamiento negó su competencia expropiatoria, atribuyéndosela a la Comunidad Autónoma como sujeto expropiante y a la Universidad de La Laguna como beneficiaria. La sentencia reitera la doctrina del Tribunal Supremo por la que incumbe al Ayuntamiento a la carga de la prueba de la *causa expropiandi* prevista por el planeamiento urbanístico municipal y que, en caso contrario, ha de asumir su condición de Administración expropiante por el mero hecho de la aprobación de su planeamiento urbanístico.

Este procedimiento judicial se centra en determinar cuál es la Administración expropiante, poniendo de manifiesto la importancia de que el planeamiento urbanístico establezca cuál es la *causa expropiandi* y quién es la Administración competente.

En este caso, por ejemplo, en la ficha del SGDO-3 del PGO de San Cristóbal de La Laguna se establece que la administración actuante es el Ayuntamiento y la Universidad de La Laguna. La *causa expropiandi* debería quedar más clara y determinada en el planeamiento, ya que, según la sentencia, en caso de no acreditarse dicha causa o no determinarse la competencia de manera expresa, el Ayuntamiento será considerado como Administración expropiante por la mera aprobación de su planeamiento urbanístico.

STSJ ICAN 2810/2023, de 21 de agosto

Campus universitario de Guajara

Esta sentencia resuelve un recurso de apelación interpuesto por los propietarios de terrenos situados en el ámbito del Campus universitario de Guajara, afectados por sistemas generales docentes (SGDO-3) y parques urbanos (SGPU-3). El TSJ Canarias estima íntegramente el recurso y ordena al Ayuntamiento el pago del justiprecio fijado por la Comisión de Valoraciones de Canarias, que ascendía a 674.277,80 € (incluido el 5% de premio de afección), más intereses de demora, por una superficie total de 6.754 m² (6.414 + 20 + 320 m²), lo que supone un valor unitario aproximado de 99,86 €/m² a fecha de diciembre de 2019.

La sentencia reitera la doctrina por la que la Administración expropiante es la que determina con su planeamiento la necesidad de la expropiación, independien-

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 86 de 511

temente de que el beneficiario sea otra entidad (en este caso, la Universidad de La Laguna). Así, aunque el planeamiento reserve los suelos para dotaciones universitarias, el Ayuntamiento asume la obligación expropiatoria, sin perjuicio de su derecho de repetición frente a la universidad como beneficiaria.

STSJ ICAN 1040/2023, de 13 de marzo

Campus universitario de Guajara

Esta sentencia resuelve el recurso de varios propietarios contra la Comisión de Valoraciones de Canarias (CVC) que inadmitió la fijación del justiprecio por suelos en el Campus universitario de Guajara, calificados como sistema general docente.

El TSJ Canarias estima parcialmente el recurso, anulando las resoluciones de la CVC y fijando el justiprecio en 1.114.915,20 (más intereses legales) por un total de 9.024 m^2. El TSJ Canarias declara que no era necesario un Plan Especial para estos suelos, ya que el PGOU2000 no los remitía a planeamiento especial, diferenciándolos del campus de Coromoto-Geneto. No todos los sistemas generales que se encuentren en suelo urbano requieren la formulación previa de un plan especial, sino solo aquellos que el plan general remite a planeamiento especial, los que se relacionan en el volumen de "planeamiento remitido" del PGO del año 2000 donde no se encuentra el Campus de Guajara.

Asimismo, en la sentencia se rechaza la valoración pericial por excesiva (252,13 €/m^2) y aplica un ajuste al valor oficial (120,12 €/m^2 para el suelo no edificado y 134,12 €/m^2 para el edificado).

STSJ ICAN 1681/2022, de 5 de abril

Es de interés esta sentencia por el desglose detallado de la metodología de valoración empleada, aplicando el método residual estático con corrección de costes de urbanización, actualización de precios unitarios a valores reales de mercado y el rechazo por parte del TSJ Canarias del valor catastral como base única de tasación. La Sala analiza con cierto detalle cada parámetro de cálculo, como la edificabilidad media, el precio de venta de referencia, entre otros, ofreciendo un ejemplo práctico de aplicación del método en suelos objeto de expropiación por sistemas generales.

STSJ ICAN 3373/2020, de 21 de octubre

Campus universitario de Geneto

La sentencia resuelve respecto a la solicitud de una expropiación forzosa por ministerio de Ley de la propiedad de un terreno calificado como sistema general sociocultural, incluido en el Campus Universitario Coromoto-Geneto (PE-13). La Comisión de Valoraciones inadmitió la petición de justiprecio dado que no existía aún Plan Especial que ordenase detalladamente el ámbito, instrumento que era requisito indispensable según el planeamiento urbanístico municipal vigente. El TSJ Canarias confirma la no admisión, reiterando que la expropiación por ministerio de Ley suple la inactividad en la ejecución de un planeamiento ya aprobado y suficientemente desarrollado, pero no la ausencia de planeamiento habilitante.

Es decir, sin el mencionado Plan Especial, el suelo no es expropiable, aunque hayan transcurrido los plazos legales, ya que no se define de forma concreta y efectiva el aprovechamiento urbanístico del terreno a expropiar ni las condiciones para su ejecución.

STSJ ICAN 1600/2020, de 3 de marzo

Campus universitario de Geneto

Esta sentencia resuelve un recurso contra los acuerdos de la Comisión de Valoraciones de Canarias que inadmitieron las solicitudes de justiprecio de varios propietarios d

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 87 de 511

suelos afectados por SGDO-2 en el Campus universitario Coromoto-Geneto.

El TSJ Canarias desestima el recurso, confirmando que no procede la expropiación por ministerio de Ley al no existir Plan Especial aprobado para poder realizar una correcta valoración de los terrenos a expropiar.

STSJ ICAN 4738/2019, de 20 de diciembre

Campus universitario de Geneto

La sentencia resuelve sobre la expropiación forzosa de un suelo calificado como sistema general sociocultural en el Campus Universitario Coromoto-Geneto. La Comisión de Valoraciones de Canarias (CVC) inadmitió la solicitud de fijación del justiprecio, por considerar que no había nacido el derecho a instar la expropiación forzosa dado que no existió aun Plan Especial aprobado que ordenase detalladamente el ámbito.

El TSJ Canarias confirma la inadmisión y establece que el PGO remitía a un Plan Especial para legitimar la ejecución, siendo este un requisito indispensable. Además, se insiste en que la expropiación por ministerio de Ley no suple la ausencia de planeamiento habilitante, sino la inactividad de su ejecución. Asimismo, se hace referencia a la Sentencia del Tribunal Supremo 2251/16, de 12 de marzo, en la que se expone que es requisito para la aplicación de la expropiación por ministerio de la Ley que exista una ordenación urbanística suficientemente desarrollada, que defina de manera concreta y efectiva el aprovechamiento urbanístico del terreno y las condiciones para su ejercicio.

STSJ ICAN 3304/2019, de 2 de octubre

Campus universitario de Geneto

Esta sentencia reitera lo establecido en la STSJ 4738/2019, confirmando que no procede la expropiación forzosa por ministerio de la Ley de suelos calificados como sistemas generales en el ámbito del Campus Universitario Coromoto-Geneto, dado que no existe un Plan Especial aprobado que ordene detalladamente dicho ámbito.

STSJ ICAN 1610/2015, de 23 de junio

Esta sentencia resuelve el recurso de la Gerencia municipal de Urbanismo de La Laguna contra la inactividad de la Consejería de Obras Públicas del Gobierno de Canarias, reclamando el pago de 921.615 € de justiprecio y 148.685 € de intereses por la expropiación de 5.474 m^2 de suelo destinado a sistema viario del Plan Territorial Especial del Área Metropolitana. El TSJ Canarias estima íntegramente el recurso y declara la obligación de la Consejería de asumir el pago como beneficiaria de la expropiación, dado que la parcela, originalmente calificada como sistema general sociocultural (SGSC-2) para la Universidad, fue reasignada a viario comarcal, subrogándose Obras Públicas en la posición de la anterior beneficiaria.

En este sentido, el TSJ Canarias reitera que **la Administración expropiante puede repetir frente al beneficiario el coste de la expropiación**. La acción de reembolso está plenamente justificada en el artículo 1158.2 del Código civil español, estableciendo que *el que pagare por cuenta de otro podrá reclamar del deudor lo que hubiese pagado, a no haberlo hecho contra su expresa voluntad*.

STSJ ICAN 1608/2015, de 22 de junio

Campus universitario de Coromoto

Esta sentencia resuelve el recurso de la Gerencia de Urbanismo de La Laguna frente a la Consejería de Educación, reclamando el reintegro de 4.255.185,14 € de justiprecio y 686.491,44 € de intereses por

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 88 de 511

la expropiación de 25.274 m² calificados como sistema general sociocultural (SGSC-2) destinados a equipamiento universitario (polideportivo Campus Coromoto).

El TSJ Canarias declara que la beneficiaria última de la expropiación es la Consejería de Educación, y ésta debe asumir el pago íntegro del justiprecio, más los intereses y las cantidades ya abonadas pro el Ayuntamiento, **en virtud de la acción de reembolso frente a quien en última instancia es el beneficiario obligado al pago de las cantidades, plenamente justificada en el artículo 1158.2 del Código civil español**.

STSJ ICAN 1017/2013, de 30 de enero

Esta sentencia resuelve el recurso de la Consejería de Educación del Gobierno de Canarias contra el acuerdo del Jurado Provincial de Expropiación Forzosa que fijó en 10.140.562,26 € el justiprecio de un terreno de 12.266 m² destinado a sistema general universitario en el Campus universitario de Guajara.

El TSJ Canarias estima parcialmente el recurso, declarando que la Consejería de Educación del Gobierno Canario es la beneficiaria y debe asumir el pago, pero reduce el justiprecio a 3.452.443,15 € al aplicar la valoración como suelo urbano consolidado con base a ponencias catastrales vigentes, rechazando la tasación pericial dado que usaba casos comparables de zonas colindantes de mayor valor, por carecer de una adecuada justificación técnica.

STSJ ICAN 404/2006, de 9 de febrero

De esta sentencia es interesante la determinación de que, en este caso concreto, al tratarse de un suelo afectado no solo por un viario futuro sino también por sistemas generales docentes y socioculturales.

El TSJ Canarias considera aplicable el coeficiente corrector del 0,60 (Norma 10 F del Real Decreto 1020/1993) en lugar del 0,80, al entender que la finca queda total o parcialmente inedificable por su destino urbanístico.

STSJ ICAN 4068/2005, de 21 de octubre

Campus universitario de Guajara

En esta sentencia, el TSJ Canarias analiza si la aprobación del Texto refundido del Plan de Ordenación Urbana de La Laguna vulnera los principios de proporcionalidad y racionalidad, debido a la extensión de los suelos calificados como sistema general docente para el Campus Universitario de Guajara.

El TSJ Canarias concluye que la proporcionalidad es un concepto metafísico, que debe apreciarse por el conjunto de los elementos coadyuvantes o incidentes ante el evento que se litiga. En este caso, avala la previsión de reservas de suelo docente, argumentando que desde la aprobación del Plan Especial en 1990 hasta la revisión del PGO del año 2000 no se ha demostrado ningún exceso o desproporción en la calificación urbanística, dado el desarrollo efectivo del campus y de su entorno.

Además, la parte recurrente alegaba la vulneración del principio de interdicción de la arbitrariedad administrativa, señalando que la efectividad de las determinaciones urbanísticas exige precisión y no cabe fijar equipamientos mediante reservas genéricas o indeterminadas. Frente a ello, el TSJ Canarias considera que las determinaciones del planeamiento eran precisas y justificadas, dado que se fundamentaban en un estudio de necesidades universitarias presentado por la Universidad de La Laguna, el cual había motivado la localización concreta de las reservas docentes. Además, cabe señalar que se destaca que se agotaba la disponibilidad de suelo en el ámbito de Guajara, lo que obligó a prever emplazamientos alternativos para otras dotaciones insulares no universitarias, cor

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 89 de 511

firmando que la actuación administrativa no fue discrecional ni arbitraria, sino técnicamente fundamentada.

Del estudio de esta sentencia se concluye que, para cambiar la calificación urbanística y ordenar nuevos usos en suelos actualmente clasificados como sistema general docente o sociocultural, será necesario justificar que las razones que motivaron su calificación original ya no son válidas. Es decir, se debe demostrar que las necesidades que dieron lugar a esa reserva de suelo han desaparecido o han cambiado, para garantizar que la nueva ordenación sea proporcional, racional y esté debidamente fundamentada.

Conclusiones

En el cuadro adjunto se presenta un resumen de los aspectos más relevantes de la jurisprudencia analizada, con el objetivo de fundamentar jurídicamente la ordenación propuesta en las alternativas la presente Modificación menor de planeamiento.

2.5.2 Análisis administrativo

En el marco de la presente Modificación menor, es importante realizar un análisis administrativo que complemente el enfoque jurídico previamente expuesto, con la finalidad de delimitar con claridad las competencias, responsabilidades y procedimientos que deben observarse en la ordenación propuesta en el Borrador.

La primera cuestión a considerar es la **situación administrativa de las parcelas ya adquiridas**. En este caso, es importante identificar todas las parcelas que ya han sido incorporadas al patrimonio público, verificando el estado actual de titularidad y su uso efectivo, con el fin de adecuar la calificación urbanística a la continuidad del carácter demanial del bien de dominio público.

En el apartado siguiente "2.6 Estructura de la propiedad" se aborda de manera detallada la **naturaleza pública o privada de cada una de las parcelas** objeto de la

Figura 29. Cuadro resumen de jurisprudencia
Elaboración propia

Cuadro resumen de jurisprudencia

Campus	Sentencias relevantes	Doctrina principal	Valor unitario estimado *(cuando consta)*
Campus universitario de Guajara	STSJ 4153/2023; STSJ 2810/2023; STSJ 1040/2023; STSJ 4068/2005	- El Ayuntamiento es la administración expropiante si el planeamiento no define con claridad la *causa expropiandi* o la administración competente. - El Ayuntamiento debe pagar el justiprecio aunque el beneficiario sea la ULL, con derecho a reclamarlo después. La Consejería de Educación es beneficiaria y debe pagar el justiprecio en suelos universitarios al Ayuntamiento. - No es necesario Plan Especial para expropiar suelos SG en Guajara. - Las reservas de suelo docente deben estar justificadas en necesidades reales.	99,86 €/m² 120,12-134,12 €/m² 281 €/m²
Campus universitario de Geneto	STSJ 3373/2020; STSJ 1600/2020; STSJ 4738/2019; STSJ 3304/2019; STSJ 1681/2022	- No procede expropiación por ministerio de Ley si no hay Plan Especial que desarrollo los suelos de sistema general en el Campus universitario de Geneto. - La valoración debe realizarse con el método residual estático actualizado y no basarse solo en el valor catastral.	-
Campus universitario de Coromoto	STSJ 1608/2015	- El Ayuntamiento puede reclamar al beneficiario las cantidades abonadas en expropiación (acción de reembolso). La Consejería de Educación o de Obras Públicas es la beneficiaria y debe asumir el pago del justiprecio.	-

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 90 de 511



Mapa 17. De un conjunto disperso de espacios libres a un sistema de paseos, plazas y parques
Elaboración propia

presente Modificación menor, así como la identificación del organismo público titular en aquellos casos en que las parcelas ya sean de propiedad pública.

Además, resulta importante extremar la cautela en la **recalificación urbanísticos de suelos públicos ya adquiridos para un uso concreto**, especialmente si dichos terrenos fueron objeto de expropiación con una finalidad dotacional específica. Cabe añadir que un cambio injustificado de su destino puede activar el **derecho de reversión o el de retasación** a favor de los antiguos propietarios, conforme a lo previsto en el TRLSRU (arts. 47 y 48). Por lo tanto, cualquier alteración del uso previsto debe estar debidamente motivada, documentada y alineada con un interés público claro.

2.5.3 Posición institucional de la Universidad de La Laguna sobre la pertinencia de esta Modificación menor

La posición institucional de la Universidad de La Laguna en relación con las determinaciones del planeamiento urbanístico municipal que afectan a los suelos reservados para sistemas generales docentes y socioculturales vinculados a la institución quedó fijada mediante acuerdo del Consejo de Gobierno de la Universidad de La Laguna adoptado en su sesión de 27 de junio de 2017. Esta posición fue trasladada formalmente al Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna mediante escrito registrado en julio de 2017 por el Vicerrectorado de Infraestructuras y Servicios Universitarios y, posteriormente, reiterada mediante nuev

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 91 de 511

oficio remitido en mayo de 2019 por el Rector de la Universidad. Ambos documentos se reproducen íntegramente en el Anexo VI del presente documento.

En dichos escritos **la Universidad manifiesta que las previsiones contenidas en el planeamiento municipal relativas a la reserva de suelos para sistemas generales docentes y socioculturales vinculados a la actividad universitaria responden a previsiones de crecimiento formuladas en etapas anteriores del desarrollo de la institución**, cuando se contemplaba una posible expansión significativa de las titulaciones y de los servicios universitarios. Sin embargo, tras el análisis de la evolución reciente de la comunidad universitaria y de las necesidades reales de espacio para el desarrollo de sus actividades docentes, investigadoras y de gestión, **la Universidad concluye que dichas previsiones de expansión territorial ya no resultan necesarias ni se ajustan a la planificación actual de la institución**.

En este sentido, **la Universidad señala que las necesidades actuales de suelo para la implantación de nuevas instalaciones docentes o de investigación se encuentran suficientemente cubiertas con los espacios existentes en los distintos campus universitarios**. Asimismo, considera que la reserva de amplias bolsas de suelo destinadas a un eventual crecimiento universitario, que no se prevé materializar ni a medio ni a largo plazo, **supone una afección innecesaria sobre el territorio** y sobre la ordenación urbanística municipal, al mantener calificaciones urbanísticas vinculadas a usos que no se prevé desarrollar.

Por este motivo, **la Universidad solicita expresamente al Ayuntamiento la descalificación o eliminación en el planeamiento urbanístico de ciertos suelos calificados como sistemas generales docentes y socioculturales vinculados a la institución**, entre los que se encuentran, entre otros, los ámbitos identificados como SGDO-2, SGDO-3, SGDO-4 y SGSC-2, así como otros suelos reservados para usos universitarios en los diferentes campus del municipio. La institución manifiesta su voluntad de renunciar a la utilización de estos suelos para usos universitarios, al haber desaparecido el interés institucional que en su momento pudo existir respecto a su desarrollo.

A lo anterior se añaden determinadas consideraciones relativas a las condiciones territoriales y sectoriales que afectan a algunos de estos ámbitos, en particular a aquellos situados en áreas afectadas por la huella sonora derivada del Plan Director





Mapa 18. Izquierda. Viario que se propone no calificar como sistema viario. Derecha. Propuesta de eliminación de sistema viario

Fuente: Instancia emitida por la Universidad de La Laguna a la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna con número de registro 7373 de fecha 14 de julio de 2017

Cod. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 92 de 511

del Aeropuerto de Tenerife Norte. Según se expone en el oficio de 2019, la normativa sectorial aplicable establece limitaciones para la implantación de determinados usos dotacionales, entre ellos los educativos, en zonas afectadas por niveles elevados de ruido aeroportuario, circunstancia que refuerza la conveniencia de revisar la clasificación urbanística de dichos suelos.

Asimismo, la Universidad formula determinadas observaciones relativas a la ordenación del sistema viario previsto en el entorno del Campus de Anchieta. En particular, solicita que el viario existente en el interior del campus, en el ámbito situado junto a los edificios de Biología, Química y Farmacia, no sea incorporado al sistema viario municipal. Igualmente, solicita la eliminación o modificación del viario proyectado que atravesaría dicho ámbito desde la calle San Francisco de Paula (TF-265) hasta la carretera de La Esperanza (TF-24). La institución fundamenta esta petición en la necesidad de preservar el correcto funcionamiento de instalaciones científicas situadas en ese entorno, especialmente sensibles a vibraciones derivadas del tráfico rodado, como las ubicadas en el edificio de Servicios Generales de Apoyo a la Investigación (SEGAI) y en el Estabulario de la Universidad.

En conjunto, las manifestaciones trasladadas por la Universidad de La Laguna al Ayuntamiento ponen de relieve **la pérdida de interés institucional en el mantenimiento de las reservas de suelo previstas en el planeamiento vigente para posibles ampliaciones universitarias, así como la necesidad de adaptar la ordenación urbanística a la realidad actual de la institución y a sus previsiones razonables de evolución**. Estas circunstancias constituyen uno de los antecedentes directos que justifican la tramitación de la presente Modificación menor del PGO.

2.6 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

El análisis de la estructura de la propiedad realizado en el marco de esta Modificación menor, va más allá de los suelos calificados exclusivamente como sistemas generales docentes (SGDO) y socioculturales (SGSC) adscritos a la universidad. Se amplía también el estudio a los sistemas generales de los parques urbanos (SGPU) vinculados también a la universidad, configurando así una visión más integral que contempla lo que denominamos la "triada" de espacios universitarios en el planeamiento vigente: docente, sociocultural y parques urbanos.

El PGO vigente (Adaptación Básica de 2004), al igual que sus antecedentes, califica suelos como sistemas generales universitarios en sus tres dimensiones: docentes, socioculturales y parques urbanos, asociados a los campus de Guajara, Coromoto (Anchieta) y Geneto. En este contexto, resulta necesario revisar también la titularidad de los suelos calificados como sistemas generales adscritos a la universidad de tipo parques urbanos, con el fin de valorar su funcionalidad real y su eventual redefinición dentro de un sistema más racional desde el punto de vista urbano y territorial teniendo en cuenta las determinaciones de la presente Modificación menor.

Con base a la información gráfica del parcelario según la Sede Electrónica del Catastro (descargada en diciembre de 2024), se ha llevado a cabo la identificación de todas las parcelas que podrían ser objeto de la presente Modificación menor, pertenecientes a los ámbitos de los campus de Anchieta, Guajara y Geneto.

Para cada una de estas parcelas, se ha elaborado un cuadro con los siguientes datos:

- Código interno de identificación.
- Referencia catastral.

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 93 de 511

Estructura de la propiedad. Campus de Anchieta

Código interno	Referencia catastral	Titularidad	Organismo	Elemento estructurante
AN-00170-01	001700100CS75A	Privada	-	SGDO-2 (Campus Coromoto)
AN-06117-02	0611702CS7501S	Privada	-	SGDO-2 (Campus Coromoto)
AN-06117-03	0611703CS7501S	Privada	-	SGDO-2 (Campus Coromoto)
AN-06117-04	0611704CS7501S	Privada	-	SGDO-2 (Campus Coromoto)
AN-06117-05	0611705CS7501S	Privada	-	SGDO-2 (Campus Coromoto)
AN-06117-07	0611707CS7501S	Privada	-	SGDO-2 (Campus Coromoto)
AN-06117-09	0611709CS7501S	Privada	-	SGDO-2 (Campus Coromoto)
AN-06117-11	0611711CS7501S	Privada	-	SGDO-2 (Campus Coromoto)
AN-06117-12	0611712CS7501S	Privada	-	SGDO-2 (Campus Coromoto)
AN-06117-13	0611713CS7501S	Privada	-	SGDO-2 (Campus Coromoto)
AN-06117-14	0611714CS7501S	Privada	-	SGDO-2 (Campus Coromoto)
AN-06117-18	0611718CS7500N	Pública	Universidad de La Laguna / Gobierno de Canarias	SGDO-2 (Campus Coromoto)
AN-06117-19	0611719CS7500N	Pública	Gobierno de Canarias	SGDO-2 (Campus Coromoto)
AN-06117-22	0611722CS7501S	Privada	-	SGDO-2 (Campus Coromoto)
AN-06117-27	0611727CS7500N	Privada	-	SGDO-2 (Campus Coromoto)
AN-06117-28	0611728CS7500N	Pública	Gobierno de Canarias	SGDO-2 (Campus Coromoto)
AN-06147-01	0614701CS7501N	Privada	-	SGDO-2 (Campus Coromoto)
AN-06147-02	0614702CS7501N	Privada	-	SGDO-2 (Campus Coromoto)
AN-06147-03	0614703CS7501N	Privada	-	SGDO-2 (Campus Coromoto)
AN-06147-04	0614704CS7501N	Privada	-	SGDO-2 (Campus Coromoto)
AN-06147-05	0614705CS7501N	Privada	-	SGDO-2 (Campus Coromoto)
AN-06147-06	0614706CS7501N	Privada	-	SGDO-2 (Campus Coromoto)
AN-06147-07	0614707CS7501N	Privada	-	SGDO-2 (Campus Coromoto)
AN-06147-10	0614710CS7501S	Privada	-	SGDO-2 (Campus Coromoto)
AN-06147-12	0614712CS7501S	Privada	-	SGDO-2 (Campus Coromoto)
AN-06147-13	0614713CS7501S	Privada	-	SGDO-2 (Campus Coromoto)
AN-06147-14	0614714CS7501S	Privada	-	SGDO-2 (Campus Coromoto)
AN-06147-15	0614715CS7501S	Privada	-	SGDO-2 (Campus Coromoto)
AN-06147-16	0614716CS7501S	Privada	-	SGDO-2 (Campus Coromoto)
AN-06147-17	0614717CS7501N	Privada	-	SGDO-2 (Campus Coromoto)
AN-06147-18	0614718CS7501S	Privada	-	SGDO-2 (Campus Coromoto)
AN-07055-20	0705520CS7500N	Privada	-	SGSC-2 (Polideportivo Campus Coromoto) / SGRV-30 (Carretera dorsal de La Esperanza TF-824) / SGRV-3 (La Vega. Via de Ronda)
AN-07055-30	0705530CS7500S	Privada	-	SGSC-2 (Polideportivo Campus Coromoto) / SGAA-27 (Depositos de Abastecimiento de agua)
AN-07055-31	0705531CS7500N	Privada	-	SGSC-2 (Polideportivo Campus Coromoto)
AN-07055-41	0705541CS7500S	Pública	Gobierno de Canarias	SGSC-2 (Polideportivo Campus Coromoto) / SGRV-3 (La Vega. Via de Ronda)
AN-07089-04	0708904CS7500N	Privada	-	SGDO-2 (Campus Coromoto) / SGRV-17 (Carretera de San Miguel de Geneto. 1er. tramo)
AN-07089-05	0708905CS7500N	Privada	-	SGDO-2 (Campus Coromoto) / SGRV-17 (Carretera de San Miguel de Geneto. 1er. tramo)
AN-07089-06	0708906CS7500N	Privada	-	SGDO-2 (Campus Coromoto) / SGRV-17 (Carretera de San Miguel de Geneto. 1er. tramo)
AN-07089-07	0708907CS7500N	Privada	-	SGDO-2 (Campus Coromoto) / SGRV-17 (Carretera de San Miguel de Geneto. 1er. tramo)
AN-07089-08	0708908CS7500N	Privada	-	SGDO-2 (Campus Coromoto)
AN-07089-09	0708909CS7500S	Privada	-	SGDO-2 (Campus Coromoto) / SGRV-17 (Carretera de San Miguel de Geneto. 1er. tramo)

Figura 30. Relación de parcelas susceptibles a ser objeto de la presente Modificación menor y elementos estructurantes asociados. Ámbito del Campus de Anchieta (1 de 2)

Elaboración propia

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 94 de 511

Figura 31. Relación de parcelas susceptibles a ser objeto de la presente Modificación menor y elementos estructurantes asociados. Ámbito del Campus de Anchieta (2 de 2)
Elaboración propia

Estructura de la propiedad. Campus de Anchieta

Código interno	Referencia catastral	Titularidad	Organismo	Elemento estructurante
AN-07089-10	0708910CS7500N	Privada	-	SGRV-1 (Límite municipio Tacoronte a límite municipio de S)
AN-07089-21	0708921CS7500N	Privada	-	SGDO-2 (Campus Coromoto) / SGRV-1 (Límite municipio Tacoronte a límite municipio de S)
AN-07089-22	0708922CS7500N	Pública	Cabildo de Tenerife	SGDO-2 (Campus Coromoto) / SGRV-1 (Límite municipio Tacoronte a límite municipio de S)
AN-07089-25	0708925CS7500N	Privada	-	SGDO-2 (Campus Coromoto)
AN-07089-26	0708926CS7500N	Privada	-	SGDO-2 (Campus Coromoto)
AN-07089-27	0708927CS7500N	Privada	-	SGDO-2 (Campus Coromoto)
AN-07089-28	0708928CS7500S	Privada	-	SGDO-2 (Campus Coromoto) / SGRV-17 (Carretera de San Miguel de Geneto. 1er. tramo)
AN-07089-29	0708929CS7500N	Privada	-	SGRV-1 (Límite municipio Tacoronte a límite municipio de S) / SGDO-2 (Campus Coromoto)
AN-07089-30	0708930CS7500N	Pública	Gobierno de Canarias	SGRV-1 (Límite municipio Tacoronte a límite municipio de S) / SGDO-2 (Campus Coromoto) / SGAA-27 (Depositos de Abastecimiento de agua)
AN-07089-32	0708932CS7500S	Privada	-	SGDO-2 (Campus Coromoto)
AN-07089-35	0708935CS7500N	Privada	-	SGDO-2 (Campus Coromoto)
AN-07089-36	0708936CS7500N	Privada	-	SGDO-2 (Campus Coromoto)
AN-07089-37	0708937CS7500N	Privada	-	SGDO-2 (Campus Coromoto)
AN-07089-38	0708938CS7500N	Privada	-	SGDO-2 (Campus Coromoto)
AN-07089-40	0708940CS7500S	Privada	-	SGSC-2 (Polideportivo Campus Coromoto)
AN-07089-42	0708942CS7500S	Privada	-	SGSC-2 (Polideportivo Campus Coromoto)
AN-07089-43	0708943CS7500N	Privada	-	SGDO-2 (Campus Coromoto) / SGRV-1 (Límite municipio Tacoronte a límite municipio de S)
AN-07089-44	0708944CS7500N	Privada	-	SGDO-2 (Campus Coromoto)
AN-07089-45	0708945CS7500N	Privada	-	SGDO-2 (Campus Coromoto) / SGRV-1 (Límite municipio Tacoronte a límite municipio de S) / SGAA-27 (Depositos de Abastecimiento de agua)
AN-07089-46	0708946CS7500N	Privada	-	SGRV-1 (Límite municipio Tacoronte a límite municipio de S) / SGSC-2 (Polideportivo Campus Coromoto) / SGAA-27 (Depositos de Abastecimiento de agua)
AN-07089-47	0708947CS7500N	Privada	-	SGRV-1 (Límite municipio Tacoronte a límite municipio de S) / SGSC-2 (Polideportivo Campus Coromoto)
AN-07089-48	0708948CS7500N	Privada	-	SGRV-30 (Carretera dorsal de La Esperanza TF-824) / SGSC-2 (Polideportivo Campus Coromoto)
AN-09045-01	0904501CS7500S	Privada	-	SGSC-2 (Polideportivo Campus Coromoto) / SGRV-17 (Carretera de San Miguel de Geneto. 1er. tramo)
AN-09045-02	0904502CS7500S	Privada	-	SGSC-2 (Polideportivo Campus Coromoto)
AN-09068-01	0906801CS7500N	Privada	-	SGDO-2 (Campus Coromoto) / SGRV-17 (Carretera de San Miguel de Geneto. 1er. tramo)
AN-09068-02	0906802CS7500N	Privada	-	SGDO-2 (Campus Coromoto) / SGRV-17 (Carretera de San Miguel de Geneto. 1er. tramo)
AN-09068-03	0906803CS7500N	Privada		SGDO-2 (Campus Coromoto) / SGRV-1 (Límite municipio Tacoronte a límite municipio de S)
AN-09068-04	0906804CS7500N	Privada	-	SGRV-17 (Carretera de San Miguel de Geneto. 1er. tramo) / SGRV-1 (Límite municipio Tacoronte a límite municipio de S)
AN-12044-12	1204412CS7510N	Privada	-	SGDO-2 (Campus Coromoto)
AN-16021-60	1602160CS7510S	Privada	-	SGRV-3 / - (Plan Especial 13)
AN-16021-61	1602161CS7510S	Privada	-	- (Plan Especial 13)
AN-16021-62	1602162CS7510N	Privada	-	- (Plan Especial 13)

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 95 de 511

Estructura de la propiedad. Campus de Guajara

Código interno	Referencia catastral	Titularidad	Organismo	Elemento estructurante
GU-21982-01	2198201CS7429N	Privada	-	SGDO-3 (Campus de Guajara)
GU-21982-02	2198202CS7429N	Privada	-	SGDO-3 (Campus de Guajara)
GU-21982-03	2198203CS7429N	Privada	-	SGDO-3 (Campus de Guajara)
GU-21982-04	2198204CS7429N	Privada	-	SGDO-3 (Campus de Guajara)
GU-21982-05	2198205CS7429N	Privada	-	SGDO-3 (Campus de Guajara) / SGRV-1 (Límite municipio Tacoronte a límite municipio de S)
GU-21982-06	2198206CS7429N	Privada	-	SGRV-1 (Límite municipio Tacoronte a límite municipio de S) / SGDO-3 (Campus de Guajara)
GU-21986-01	2198601CS7429N	Privada	-	SGDO-3 (Campus de Guajara) / SGRV-1 (Límite municipio Tacoronte a límite municipio de S)
GU-25997-01	2599701CS7429N	Pública	Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna	SGDO-3 (Campus de Guajara)
GU-25997-02	2599702CS7429N	Privada	-	SGDO-3 (Campus de Guajara)
GU-27977-03	2797703CS7429N	Privada	-	SGDO-3 (Campus de Guajara)
GU-27977-04	2797704CS7439S	Privada	-	SGDO-3 (Campus de Guajara)
GU-27977-05	2797705CS7429S	Privada	-	SGDO-3 (Campus de Guajara)
GU-27977-06	2797706CS7429S	Privada	-	SGDO-3 (Campus de Guajara)
GU-27977-07	2797707CS7439S	Privada	-	SGDO-3 (Campus de Guajara) / SGSC-3 (Polideportivo Campus de Guajara)
GU-27977-08	2797708CS7439S	Privada	-	SGSC-3 (Polideportivo Campus de Guajara)
GU-27977-09	2797709CS7439S	Privada	-	SGSC-3 (Polideportivo Campus de Guajara) / SGDO-3 (Campus de Guajara)
GU-27977-10	2797710CS7429S	Pública	Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna	SGDO-3 (Campus de Guajara) / SGPU-3 (Parque Campus de Guajara) / SGSC-3 (Polideportivo Campus de Guajara)
GU-27977-13	2797713CS7429S	Pública	Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna	SGPU-3 (Parque Campus de Guajara) / SGRV-1 (Límite municipio Tacoronte a límite municipio de S)
GU-27977-23	2797723CS7429N	Privada	-	SGDO-3 (Campus de Guajara)
GU-27977-25	2797725CS7429N	Pública	Comunidad Autónoma de Canarias	SGDO-3 (Campus de Guajara)
GU-27977-26	2797726CS7429N	Pública	Comunidad Autónoma de Canarias	SGDO-3 (Campus de Guajara)
GU-27977-27	2797727CS7429S	Privada	-	SGDO-3 (Campus de Guajara)
GU-27977-28	2797728CS7429S	Privada	-	SGDO-3 (Campus de Guajara)
GU-27977-29	2797729CS7429S	Pública	Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna	SGDO-3 (Campus de Guajara)
GU-27977-30	2797730CS7429S	Pública	Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna	SGDO-3 (Campus de Guajara) / SGPU-3 (Parque Campus de Guajara)
GU-27977-31	2797731CS7439S	Privada	-	SGDO-3 (Campus de Guajara) / SGSC-3 (Polideportivo Campus de Guajara)
GU-27977-44	2797744CS7429N	Pública	Universidad de La Laguna / Gobierno de Canarias	SGDO-3 (Campus de Guajara)
GU-27977-45	2797745CS7429N	Pública	Universidad de La Laguna	SGDO-3 (Campus de Guajara) / SGRV-1 (Límite municipio Tacoronte a límite municipio de S) / SGPU-3 (Parque Campus de Guajara)
GU-27977-46	2797746CS7429S	Privada	-	SGDO-3 (Campus de Guajara)
GU-27977-47	2797747CS7429S	Pública	Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna	SGDO-3 (Campus de Guajara)
GU-29961-18	2996118CS7429N	Privada	-	SGDO-3 (Campus de Guajara) / SGSC-13 (Campo de Fútbol El Charcón)
GU-29961-19	2996119CS7429N	Privada	-	-
GU-29961-20	2996120CS7429N	Privada	-	-
GU-29961-21	2996121CS7429N	Privada	-	-
GU-29961-22	2996122CS7429N	Privada	-	-
GU-29961-23	2996123CS7429N	Privada	-	-
GU-29961-24	2996124CS7429N	Privada	-	-
GU-29961-25	2996125CS7429N	Privada	-	-
GU-29961-26	2996126CS7429N	Privada	-	-

Figura 32. Relación de parcelas susceptibles a ser objeto de la presente Modificación menor y elementos estructurantes asociados. Ámbito del Campus de Guajara (1 de 2)

Elaboración propia

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 96 de 511

Figura 33. Relación de parcelas susceptibles a ser objeto de la presente Modificación menor y elementos estructurantes asociados. Ámbito del Campus de Guajara (2 de 2)
Elaboración propia

Estructura de la propiedad. Campus de Guajara

Código interno	Referencia catastral	Titularidad	Organismo	Elemento estructurante
GU-29961-27	2996127CS7429N	Privada	-	-
GU-29961-28	2996128CS7429N	Privada	-	-
GU-29961-29	2996129CS7429N	Privada	-	-
GU-29961-30	2996130CS7429N	Privada	-	-
GU-29961-34	2996134CS7529N	Pública	Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna	SGAA-7 (Depósitos de Abastecimiento de agua)
GU-29961-40	2996140CS7529N	Privada	-	-
GU-29961-41	2996141CS7429N	Privada	-	SGDO-3 (Campus de Guajara)
GU-29961-43	2996143CS7429N	Privada	-	SGDO-3 (Campus de Guajara) / SGSC-13 (Campo de Fútbol El Charcón)
GU-29961-44	2996144CS7429N	Privada	-	SGSC-13

Figura 34. Relación de parcelas susceptibles a ser objeto de la presente Modificación menor y elementos estructurantes asociados. Ámbito del Campus de Geneto (1 de 2)
Elaboración propia

Estructura de la propiedad. Campus de Geneto

Código interno	Referencia catastral	Titularidad	Organismo	Elemento estructurante
GE-05941-01	0594101CS7409S	Privada	-	SGDO-4 (Campus Geneto) / SGRV-2 (Desde el enlace con el límite de Santa Cruz hasta la variante de la TF-5)
GE-05941-02	0594102CS7409S	Privada	-	SGDO-4 (Campus Geneto) / SGRV-2 (Desde el enlace con el límite de Santa Cruz hasta la variante de la TF-5) / SGSC-4 (Polideportivo Campus de Geneto)
GE-05941-03	0594103CS7409S	Privada	-	SGDO-4 (Campus Geneto) / SGSC-4 (Polideportivo Campus de Geneto)
GE-05941-04	0594104CS7409S	Privada	-	SGDO-4 (Campus Geneto)
GE-05941-05	0594105CS7409S	Privada	-	SGDO-4 (Campus Geneto)
GE-05941-06	0594106CS7409S	Privada	-	SGDO-4 (Campus Geneto)
GE-05941-07	0594107CS7409S	Privada	-	SGDO-4 (Campus Geneto) / SGRV-2 (Desde el enlace con el límite de Santa Cruz hasta la variante de la TF-5)
GE-05941-73	0594173CS7409S	Privada	-	SGDO-4 (Campus Geneto)
GE-05941-A4	05941A4CS7409S	Privada	-	SGDO-4 (Campus Geneto)
GE-05941-A5	05941A5CS7409S	Privada	-	SGDO-4 (Campus Geneto)
GE-05941-A6	05941A6CS7409S	Privada	-	SGDO-4 (Campus Geneto) / SGSC-4 (Polideportivo Campus de Geneto)
GE-05941-A7	05941A7CS7409S	Privada	-	SGDO-4 (Campus Geneto) / SGSC-4 (Polideportivo Campus de Geneto)
GE-05941-A8	05941A8CS7409S	Privada	-	SGSC-4 (Polideportivo Campus de Geneto)
GE-05941-A9	05941A9CS7409S	Privada	-	SGDO-4 (Campus Geneto) / SGSC-4 (Polideportivo Campus de Geneto)
GE-05941-B0	05941B0CS7409N	Privada	-	SGDO-4 (Campus Geneto)
GE-05941-B1	05941B1CS7409S	Privada	-	SGDO-4 (Campus Geneto) / SGRV-2 (Desde el enlace con el límite de Santa Cruz hasta la variante de la TF-5)
GE-05941-B9	05941B9CS7409S	Privada	-	SGDO-4 (Campus Geneto)
GE-05941-C0	05941C0CS7409S	Privada	-	SGDO-4 (Campus Geneto)
GE-06901-14	0690114CS7409S	Privada	-	SGDO-4 (Campus Geneto) / SGRV-18 (Vía de unión de la Autovía Chumberas-Santa María del Mar con el eje de Geneto)
GE-06901-15	0690115CS7409S	Privada	-	SGDO-4 (Campus Geneto) / SGSC-4 (Polideportivo Campus de Geneto) / SGRV-18 (Vía de unión de la Autovía Chumberas-Santa María del Mar con el eje de Geneto)
GE-06901-16	0690116CS7409S	Privada	-	SGSC-4 (Polideportivo Campus de Geneto) / SGDO-4 (Campus Geneto) / SGRV-18 (Vía de unión de la Autovía Chumberas-Santa María del Mar con el eje de Geneto)
GE-06901-17	0690117CS7409S	Privada	-	SGDO-4 (Campus Geneto)

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 97 de 511

Estructura de la propiedad. Campus de Geneto

Código interno	Referencia catastral	Titularidad	Organismo	Elemento estructurante
GE-06901-18	0690118CS7409N	Privada	-	SGDO-4 (Campus Geneto)
GE-06901-19	0690119CS7409S	Privada	-	SGDO-4 (Campus Geneto) / SGPU-4 (Parque Campus Geneto)
GE-06901-20	0690120CS7409S	Privada	-	SGPU-4 (Parque Campus Geneto)
GE-06901-39	0690139CS7418N	Privada	-	SGPU-4 (Parque Campus Geneto)
GE-06901-40	0690140CS7419S	Privada	-	SGPU-4 (Parque Campus Geneto)
GE-06901-41	0690141CS7419S	Privada	-	SGPU-4 (Parque Campus Geneto)
GE-06901-42	0690142CS7419S	Privada	-	SGPU-4 (Parque Campus Geneto)
GE-06901-43	0690143CS7409S	Privada	-	SGDO-4 (Campus Geneto) / SGPU-4 (Parque Campus Geneto)
GE-06901-44	0690144CS7409S	Privada	-	SGDO-4 (Campus Geneto) / SGPU-4 (Parque Campus Geneto)
GE-06901-46	0690146CS7418N	Privada	-	SGPU-4 (Parque Campus Geneto)
GE-06901-51	0690151CS7408N	Privada	-	SGPU-4 (Parque Campus Geneto)
GE-06901-52	0690152CS7408N	Privada	-	SGPU-4 (Parque Campus Geneto) / SGDO-4 (Campus Geneto)
GE-06901-54	0690154CS7408N	Privada	-	SGDO-4 (Campus Geneto)
GE-06901-78	0690178CS7408N	Privada	-	SGDO-4 (Campus Geneto)
GE-06901-79	0690179CS7408N	Privada	-	SGDO-4 (Campus Geneto)
GE-06901-80	0690180CS7408N	Privada	-	SGDO-4 (Campus Geneto)
GE-06901-81	0690181CS7408N	Privada	-	SGDO-4 (Campus Geneto)
GE-06901-82	0690182CS7408N	Privada	-	SGDO-4 (Campus Geneto)
GE-06901-83	0690183CS7408N	Privada	-	SGDO-4 (Campus Geneto)
GE-06901-84	0690184CS7408N	Privada	-	SGDO-4 (Campus Geneto)
GE-06901-85	0690185CS7408N	Privada	-	SGDO-4 (Campus Geneto)
GE-06901-86	0690186CS7408N	Privada	-	SGDO-4 (Campus Geneto) / SGRV-18 (Vía de unión de la Autovía Chumberas-Santa María del Mar con el eje de Geneto)
GE-06901-89	0690189CS7409S	Privada	-	SGDO-4 (Campus Geneto) / SGPU-4 (Parque Campus Geneto)
GE-06901-90	0690190CS7409S	Privada	-	SGDO-4 (Campus Geneto) / SGPU-4 (Parque Campus Geneto)
GE-06901-91	0690191CS7409S	Privada	-	SGDO-4 (Campus Geneto)
GE-06901-92	0690192CS7408N	Privada	-	SGDO-4 (Campus Geneto)
GE-06901-93	0690193CS7408N	Privada	-	SGDO-4 (Campus Geneto)
GE-06901-94	0690194CS7408N	Privada	-	SGDO-4 (Campus Geneto)
GE-06901-95	0690195CS7408N	Privada	-	SGDO-4 (Campus Geneto)
GE-06901-96	0690196CS7408N	Privada	-	SGDO-4 (Campus Geneto)
GE-06901-97	0690197CS7408N	Privada	-	SGDO-4 (Campus Geneto)
GE-06901-98	0690198CS7409S	Privada	-	SGPU-4 (Parque Campus Geneto)
GE-06901-99	0690199CS7409S	Privada	-	SGDO-4 (Campus Geneto)
GE-06901-A9	06901A9CS7408N	Privada	-	SGDO-4 (Campus Geneto)
GE-06901-B0	06901B0CS7408N	Privada	-	SGDO-4 (Campus Geneto)
GE-06901-B1	06901B1CS7408N	Privada	-	SGDO-4 (Campus Geneto) / SGPU-4 (Parque Campus Geneto)
GE-11891-05	1189105CS7418N	Privada	-	SGPU-4 (Parque Campus Geneto)
GE-11891-06	1189106CS7418N	Privada	-	SGPU-4 (Parque Campus Geneto)
GE-11891-07	1189107CS7418N	Privada	-	SGPU-4 (Parque Campus Geneto)
GE-11895-11	1189511CS7418N	Privada	-	SGPU-4 (Parque Campus Geneto)
GE-11895-12	1189512CS7418N	Privada	-	SGPU-4 (Parque Campus Geneto)

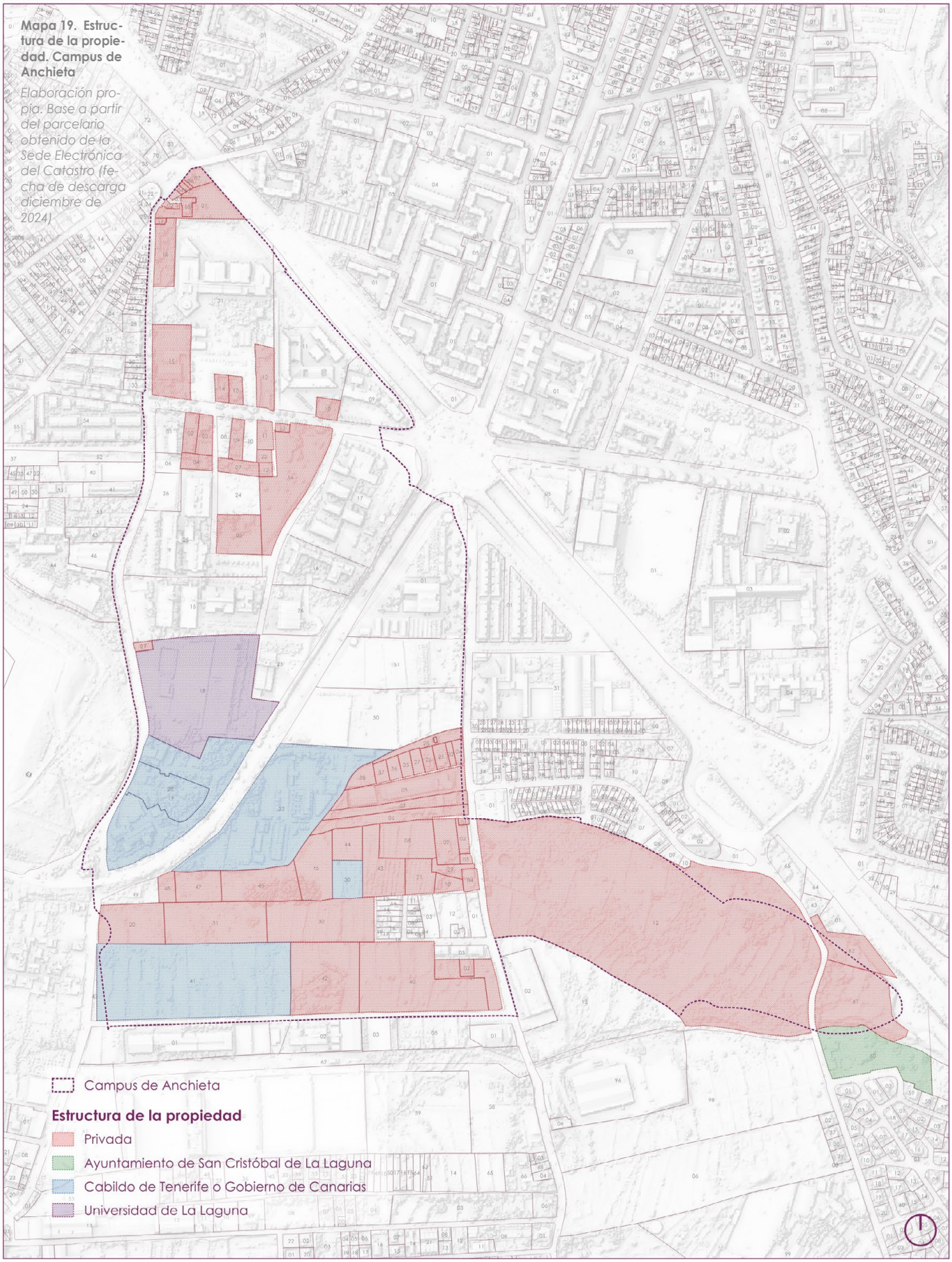
Figura 35. Relación de parcelas susceptibles a ser objeto de la presente Modificación menor y elementos estructurantes asociados. Ámbito del Campus de Geneto (2 de 2)

Elaboración propia

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 98 de 511

Mapa 19. Estructura de la propiedad. Campus de Anchieta

Elaboración propia. Base a partir del parcelario obtenido de la Sede Electrónica del Catastro (fecha de descarga diciembre de 2024)



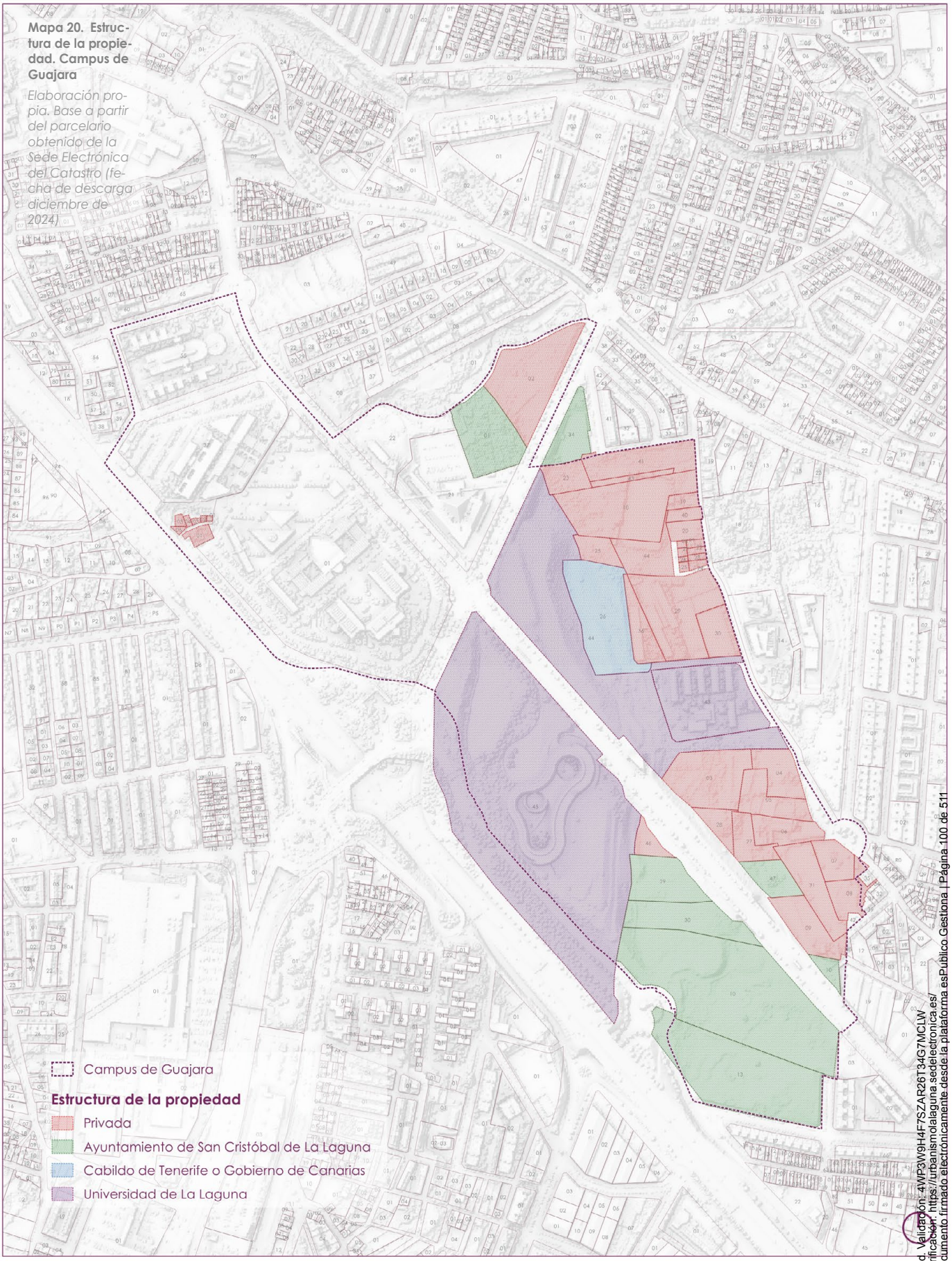
EPSG:3268 WGS 84 / UTM zone 28N

Escala: 1:7.500 0,1 0,2 0,3 0,4 0,5 km

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 99 de 511

Mapa 20. Estructura de la propiedad. Campus de Guajara

Elaboración propia. Base a partir del parcelario obtenido de la Sede Electrónica del Catastro (fecha de descarga diciembre de 2024)



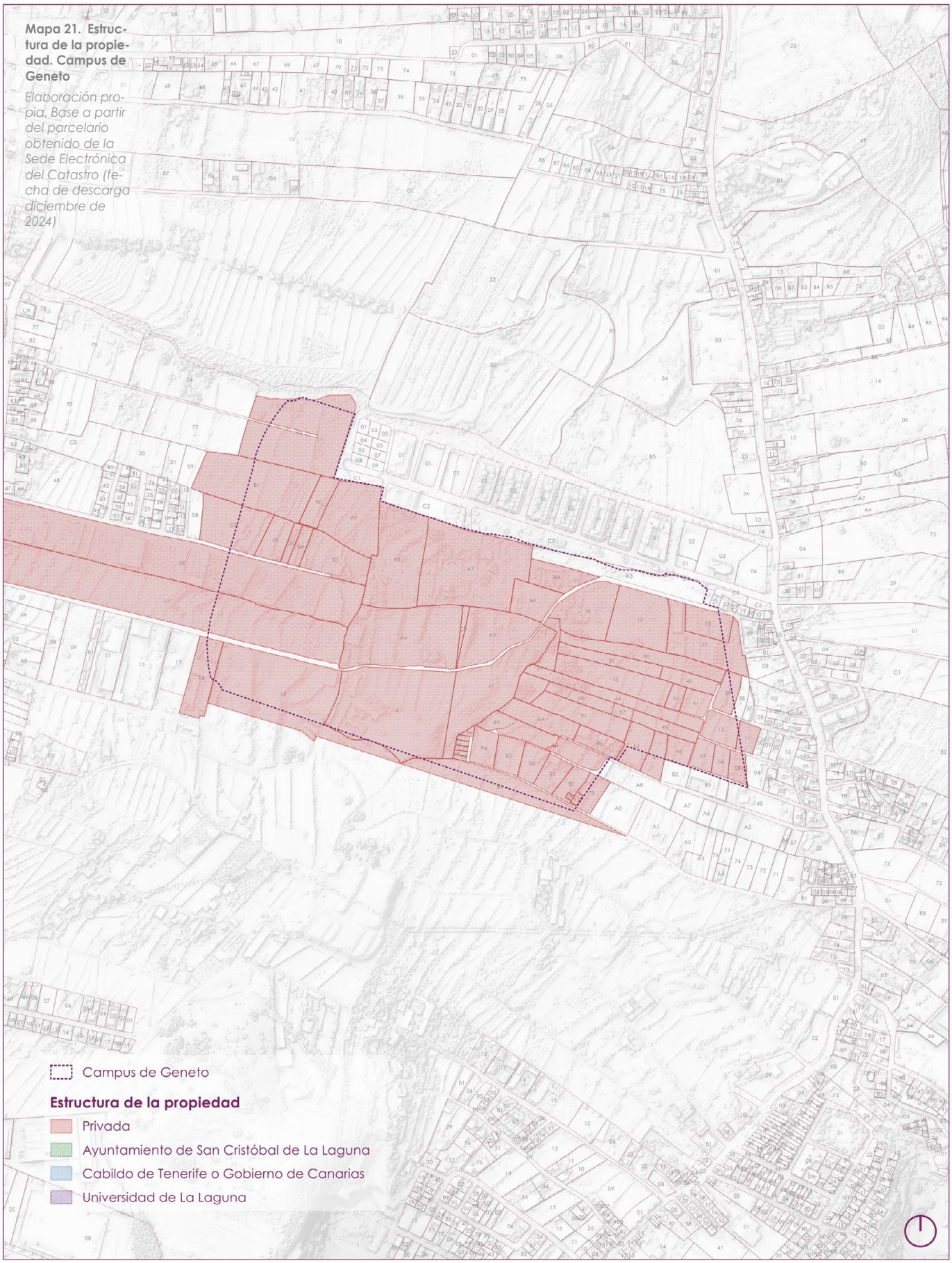
EPSG:3268 WGS 84 / UTM zone 28N

Escala: 1:7.500 0,1 0,2 0,3 0,4 0,5 km

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 100 de 511

Mapa 21. Estructura de la propiedad. Campus de Geneto

Elaboración propia. Base a partir del parcelario obtenido de la Sede Electrónica del Catastro (fecha de descarga diciembre de 2024)



EPSG:3268 WGS 84 / UTM zone 28N

Escala: 1:7.500 0,1 0,2 0,3 0,4 0,5 km

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 101 de 511

- Titularidad (pública o privada).

- Organismo titular en caso de propiedad pública.

- Elemento estructurante del que forma parte (SGDO, SGSC, SGPU).

Adicionalmente, en este apartado se presentan planos específicos para cada campus universitario, en los que se representa gráficamente la estructura de la propiedad conforme la delimitación catastral, diferenciando visualmente entre parcelas de titularidad pública y privada, y especificando el organismo titular en los casos en que la propiedad sea pública.

Este análisis es necesario, dado que, en particular, debe tenerse en cuenta que cualquier alteración de uso en suelos adquiridos mediante expropiación forzosa para un fin concreto, debe estar debidamente motivada, a fin de evitar situaciones de reversión o retasación conforme a lo dispuesto en los artículos 47 y 48 del TRLSRU.

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 102 de 511

3. UNIVERSIDAD DE LA LAGUNA Y SUS NECESIDADES

3.1 EVOLUCIÓN HISTÓRICA Y ESTRUCTURA TERRITORIAL

Para comprender la evolución de los suelos objeto de esta Modificación Menor, resulta esencial analizar el desarrollo de sus tejidos como los colindantes, así como su transformación a lo largo del tiempo. En este sentido, en este capítulo se lleva a cabo un breve estudio sobre la formación de las suertes parceladas y la construcción del ámbito y su entorno, con el fin de identificar patrones que expliquen su crecimiento y las razones por las que algunas previsiones urbanísticas no se han materializado.

El objetivo es identificar patrones que permitan proponer alternativas alineadas con las reglas propias del lugar, tal como se planteó en su momento en el PIOT, al establecer una nueva ordenación y calificación urbanística de las áreas actualmente destinadas a SG universitario y sociocultural al servicio de la universidad.



Mapa 22. Ámbito de los Campus Universitarios en la Ortofoto histórica de Tenerife año 1987
Fuente: Servicio wms del IDECanarias. Grafcan



Foto 24. Vista de la ULL desde la Montaña de San Roque, 1959
Fuente: Asociación de Antiguos Alumnos y Amigos de la ULL.



Foto 23. Construcción del edificio del Campus Central de la ULL en 1945
Fuente: Archivo de fotografía histórica de Canarias.

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 103 de 511

3.1.1 La sucesión histórica del planeamiento urbanístico en el ámbito de la ULL

La presente modificación puntual se enmarca dentro de un proceso de planificación que abarca casi cuarenta años y cuyo inicio puede situarse en noviembre de 1988, con los trabajos preliminares para la redacción de la memoria del documento de Avance de la Revisión de las NNSS de La Laguna.

En un primer momento, la planificación inicial estableció una reserva de suelo que contemplaba una gran expansión, basada en las previsiones de necesidades de infraestructuras académicas, socioculturales, deportivas y residenciales.

Sin embargo, los cambios sociales y la previsión de un estancamiento o disminución en el número del alumnado han llevado a la ULL a solicitar la eliminación de parte de estas reservas de suelo, tanto por la falta de previsión de nuevas instalaciones como por la disponibilidad de recursos para su desarrollo.

Estudio de necesidades del Campus de Guajara

En 1987, la Universidad de La Laguna presentó el *Estudio de necesidades del Campus Guajara*, a partir del cual las autoridades municipales, insulares y académicas acordaron coordinar esfuerzos para la materialización y desarrollo del campus universitario de Guajara.

El estudio determinó que **la reserva de suelo para *Equipamiento insular***, en la margen norte de la autopista, **resultaba insuficiente** para atender la demanda del campus, lo que impulsó la posterior revisión del planeamiento municipal.

Para garantizar un crecimiento adecuado, **se estimó una superficie de aproximadamente 500.000 m²** para el campus de Guajara, calculada a partir de la aplicación de estándares urbanísticos y el análisis de las facultades



Foto 25. Vista aérea de la Facultad de Biología, 24 de enero de 1980

Fuente: Archivo de Asociación de Antiguos Alumnos y Amigos de la ULL. Cedida por el Decanato de la Facultad de Biología. Autoría: Roberto Fernández, AltairPhoto

El Planeamiento vigente posibilita las fases inmediatas de desarrollo del Campus en ésta zona, si bien a medio plazo - las necesidades calculadas exceden con mucho a las reservas. En este sentido se considera imprescindible revisar el planeamiento para extender la reserva universitaria a todo el sector delimitado por la vía de servicio de la Autopista, - las facultades de Derecho y Económicas, la Urbanización Mackay, la Carretera General y el Camino de las Mantecas. La superficie bruta de este sector coincide sensiblemente con la calculada como necesaria, si bien una parte del mismo se encuentra ocupada por instalaciones que será preciso mantener e integrar en el Campus (Colegio Hispano Británico), -- mientras que otra parte presenta pendientes superiores al - 15 %, incluso al 20 %, inadecuadas en principio al fin pretendido, con lo que la disponibilidad real máxima es ya de partida inferior a las necesidades estimadas.

Figura 36. Extracto del Estudio de necesidades del Campus Guajara

Fuente: Estudio de necesidades del Campus Guajara. Septiembre de 1987

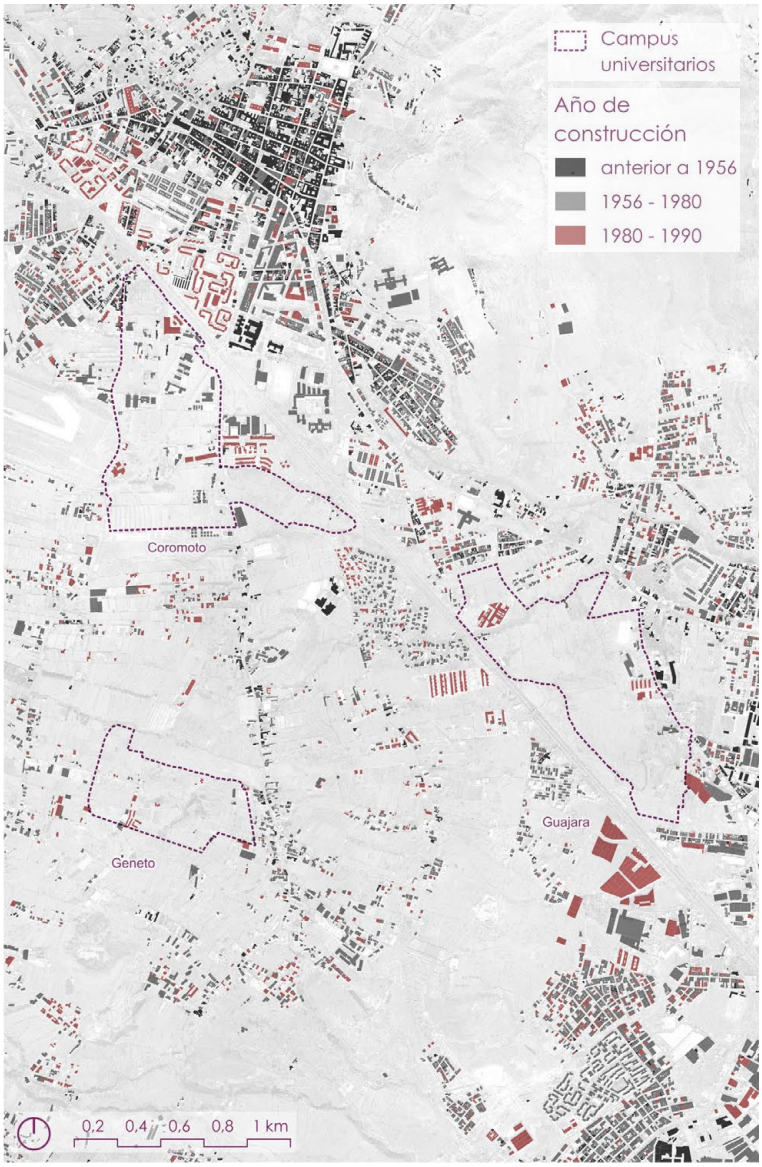
Alumnos previstos :

Derecho	2.000	alum.
Económicas(nuevo edificio) ..	1.800	"
Filología	1.500	"
Geografía e Historia	1.000	"
Sicología	900	"
C.Información y Publicidad ..	1.000	"
Bellas Artes	300	"
Empresariales	2.000	"
T. y G. Sociales	800	"
Biblioteconomía y Documentación	300	"
SUMA	11.600	alumnos

Figura 37. Extracto de la previsión de alumnado del Campus de Humanísticas

Fuente: Estudio de necesidades del Campus Guajara. Septiembre de

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 104 de 511



Mapa 23. Evolución del ámbito de los Campus Universitarios, año 1990

Fuente: Elaboración propia a partir de datos de la Sede Electrónica del Catastro y el servicio wms del IDECanarias. Grafcan



Foto 26. Facultad de Matemáticas en el año 1990

Fuente: Archivo de fotografía histórica de Canarias. Colección Fotografía Aérea S.L. Autoría: Francisco Trujillo González

existentes y en proyecto. Sin embargo, se destaca que **los suelos presentan pendientes superiores al 15%, e incluso del 20%**, lo que los hace inadecuados y reduce la disponibilidad real máxima estimada.

Como consecuencia, resulta necesario destinar la totalidad de la reserva de equipamiento prevista en las NNSS al desarrollo del campus, lo que agota la disponibilidad de suelo para otras dotaciones insulares no universitarias.

La propuesta planteaba la creación de un **campus integral que incorporara facultades, áreas deportivas, residencias universitarias y equipamientos**, con el fin de reducir la carga sobre las infraestructuras y optimizar la movilidad, minimizando los desplazamientos innecesarios.

Se propone el desarrollo de un campus lineal, con dos polos en sus extremos: Al norte las Facultades de Ciencias experimentales de Padre Anchieta, mientras que al sur lo ocuparían la facultad de Medicina y el Hospital Universitario (Hospital Clínico). En el centro del campus se localizarían las facultades de Derecho y Económicas, junto con las de Psicología, Filosofía y Geografía e Historia, así como la Biblioteca General y de Humanidades.

La ampliación del campus afectaría las expectativas de desarrollo residencial. En particular, se verían condicionados por esta revisión tres planes de las NNSS: el PERI y Plan Parcial Cuesta 1 y 4, el PERI Taco y el PP Polígono del Rosario.

En estos planes se recomienda la búsqueda de una solución negociada basada en dos principios:

- Concentrar la edificación, favoreciendo el desarrollo en altura y la liberación de suelo.

- Vincular, al menos una parte de las promociones, a satisfacer la demanda residencial universitaria

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 105 de 511

Revisión de las NNSS Municipales (1ª Fase) para la delimitación y ordenación del Campus Universitario de Guajara y su zona de Influencia

En 1990 se aprobó definitivamente la Revisión de las Normas Subsidiarias municipales de La Laguna cuyo objetivo era la delimitación y ordenación del Campus Universitario de Guajara y su zona de Influencia.

El plan busca dar respuesta a la demanda de suelo para uso universitario, en particular, a determinados problemas en el entorno del Hospital Universitario, así como a la necesidad de suelo para uso comercial e industrial.

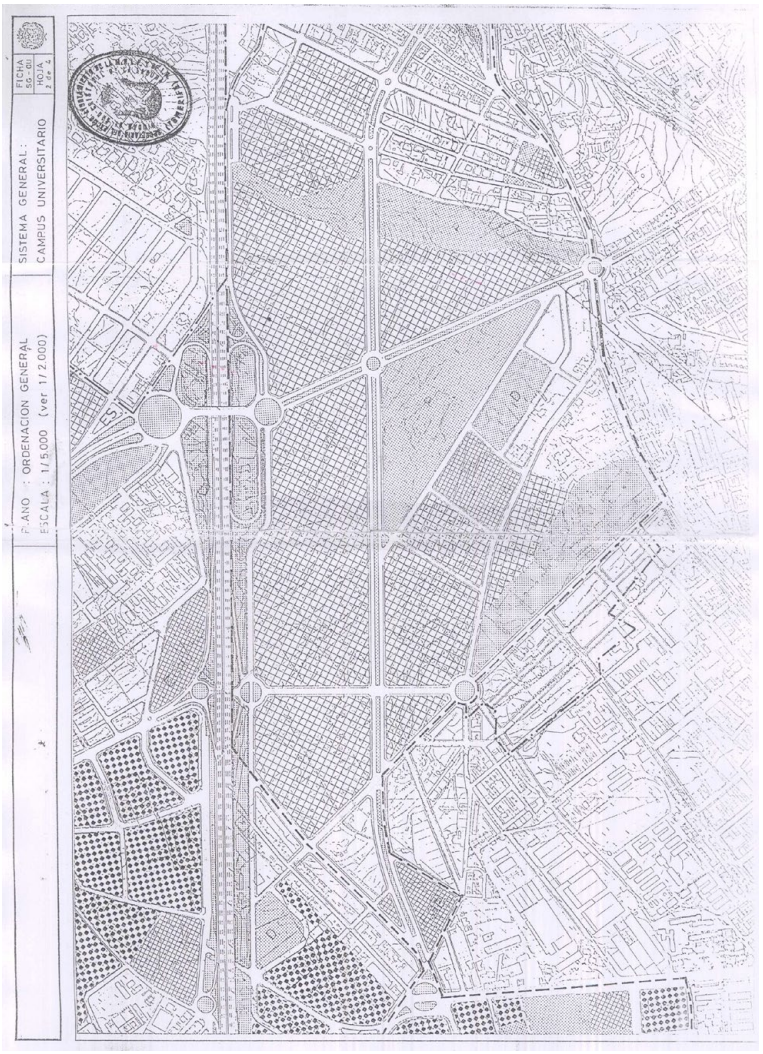
La nueva ordenación del campus universitario terminaría agotando toda la reserva de Equipamiento Insular que las NNSS situaban en la margen norte de la Autopista TF-5. Por ello, se propondrían como emplazamiento alternativo los terrenos colindantes a la que, finalmente, sería la Autovía de Interconexión Norte-Sur (TF-2).

Los suelos considerados aptos para urbanizar quedarían ordenados y divididos en tres sectores según su uso:

- Sector 1. Universidad. Comprendido entre la Autopista TF-5 y el suelo urbano del camino de Las Mantecas-McKay-Lomo Guirre, con la obligación de redactar un Plan Especial.

- Sector 2. Equipamiento insular-comarcal. Ocuparía ambas márgenes de la TF-2, entre los caminos de San Miguel de Geneto y La Hornera. Como en el caso anterior, la edificación en este sector estará condicionada a la ejecución de los viales y espacios libres, junto con la redacción del correspondiente Plan Especial.

- Sector 3. Industrial. Situado entre Montaña Pacho y el suelo urbano de La Hornera.



Mapa 24. Plano de Ordenación General de la Revisión de las NNSS de 1990

Fuente: Revisión de las NNSS Municipales (1ª Fase) para la delimitación y ordenación del Campus Universitario de Guajara y su zona de Influencia

Estudio de necesidades del campus Universitario de Guajara. **1987**

Revisión de las NNSS Municipales (1ª Fase) para la delimitación y ordenación del Campus Universitario de Guajara y su zona de Influencia. **Aprobación Definitiva 1990**

Plan Especial para el desarrollo de los sistemas generales en suelo apto para urbanizar de la revisión de las NNSS Municipales 1ª Fase. **Aprobación Definitiva 1990**

Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana. **Aprobado en sesión plenaria 2003**

Adaptación Básica del Plan General de Ordenación. **Aprobación Definitiva 2004**

Estudio Estratégico - Llanos de Geneto. **2008**

Plan General de Ordenación. **Aprobación Inicial 2014**

Figura 38. Cuadro cronológico de la documentación

Elaboración propia

Cód. Validación: 4WPBW9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 106 de 511

Creación de centros académicos		Hitos
1927	Facultad de Derecho	1927. Creación por Real Decreto del distrito universitario de la Universidad de La Laguna
	Facultad de Ciencias (Sección de Químicas)	
1942	Facultad de Filosofía y Letras (Lenguas Clásicas)	1944 - 1953. Construcción del actual Edificio Central
1947	Facultad de Filosofía y Letras (Lenguas Románicas)	
1963	Facultad de Filosofía y Letras (Filología Inglesa)	1961. Edificio del Instituto Universitario de Bio-Orgánica Antonio González y Servicios Generales
	Facultad de Filosofía y Letras (Geografía e Historia)	
1967	Facultad de Ciencias (Sección Biológicas)	1967. Edificios de la Facultad de Ciencias de la Salud y Enfermería
1968	Facultad de Medicina	
1969	Facultad de Ciencias (Sección Matemáticas)	1970. Instalaciones del Servicio de Deportes, Centro del Profesorado y secciones de Ingeniería Civil y Arquitectura Técnica de la EPSI
1972	Escuela Universitaria de Ciencias Empresariales	
	Escuela Universitaria de Profesorado de E.G.B.	
1973	Escuela Universitaria de Arquitectura Técnica	1973. Edificio de la sección de Ingeniería Agraria (EPSI)
1974	Facultad de Farmacia	
1975	Facultad de Ciencias Económicas y Empresariales	1975. Edificios de la Facultad de Farmacia, sección de Biología e Instituto de Productos Naturales y Agrobiología
1977	Escuela Universitaria de Enfermería	
1978	Facultad de Biología	
	Facultad de Matemáticas	
	Escuela Universitaria de Trabajo Social	
1979	Facultad de Bellas Artes	
		1980. Construcción de la Facultad de Derecho en el Campus de Guajara
1982	Facultad de Filología *	
	Facultad de Filosofía *	1983. Instalaciones del Instituto de Astrofísica de Canarias
	Facultad de Psicología y Ciencias de la Educación *	
	Facultad de Geografía e Historia *	
	* Segregación de la antigua Facultad de Filosofía y Letras	1986. Edificio de la Facultad de Ciencias y Escuela de Doctorado y Estudios de Posgrado
1987	Escuela Universitaria de Enfermería y Fisioterapia	
1988	Facultad de Ciencias de la Información	
1989	Facultad de Física	1989. Ley 5/1989. Se crean las "nuevas" Universidad de La Laguna y Universidad de Las Palmas de Gran Canaria
	Facultad de Psicología	
1990	E. Téc. Superior de Náutica y Estudios del Mar	
	Escuela Técnica Superior de Informática	
1991	Escuela Técnica Superior de Ingeniería Agraria	1992. Instalaciones de la Biblioteca General y Aulario, Facultades de Psicología y Logopedia, Geografía e Historia, Psicología y Filología en el campus de Guajara y el Animalario en el campus de Anchieta
1995	Facultad de Educación	1995. Edificio de la Facultad de Ciencias Sociales y de la Comunicación
1999	Facultad de Ciencias Políticas y Sociales	2000. Edificio de la Sección de Química
2003	E. Téc. Superior de Ingeniería Civil e Industrial	2002. Edificio del Instituto Nacional de Toxicología y Ciencias Forenses
2006	Instituto Universitario de Enfermedades Tropicales	2003. Edificio de la Escuela Superior de Ingeniería y Tecnología (ESIT)
	Servicio para el Alumnado Caja Canarias	
2009	Servicio General de Apoyo a la Investigación	2012. Instituto Universitario de Neurociencia
		2014. Edificio de la Facultad de Bellas Artes
2018	Facultad de Bellas Artes	Decreto 131/2018. Por el que se acuerda la creación, por segregación, de tres centros en la ULL
	Facultad de Psicología y Logopedia	
	Facultad de Farmacia	

Figura 39. Cuadro resumen principales hitos en la evolución de la ULL

Fuente: Elaboración propia a partir de datos de la Sede Electrónica del Catastro y el portal digital de la ULL (https://www.ull.es/portal/225aniversario/nuestra-historia/#siglo-xx)

Plan Especial para el desarrollo de los Sistemas Generales en suelo apto para urbanizar de la Revisión de las Normas Subsidiarias Municipales 1ª Fase

Aprobado el 14 de agosto de 1990, el Plan Especial tenía por objeto desarrollar los sistemas generales de viario y sus zonas de protección, espacios libres y equipamiento comunitario, estableciendo la forma de implantación del campus universitario sobre estos elementos estructurantes, así como la ubicación de los grandes equipamientos desplazados por la reserva del nuevo Campus Universitario.

Las Normas Subsidiarias ya dotaban al campus de una estructura orgánica sencilla, en la que su organización interna se basaba en dos ejes transversales que convergían en un parque central, en torno al cual se disponían, en abanico, todas las zonas edificables, estructuradas en supermanzanas.

La estructura interna se establece a partir de un conjunto de criterios comunes para el tratamiento de los espacios libres. Se establecía que el perímetro de retranqueo de las supermanzanas debía tratarse como un jardín, manteniendo la relación directa con la calle, salvo cuando fuera necesario para resolver el acceso rodado. Asimismo, las explanadas de aparcamiento debían contar con arbolado tanto en su interior como en el perímetro.

Por último, cabría destacar que el Plan establecía como responsables de la gestión de la expropiación al Cabildo Insular y la Universidad.

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 107 de 511

Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de 2000

El Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de San Cristóbal de La Laguna fue aprobado con fecha 5 de mayo de 2000. En lo relativo a los equipamientos docentes universitarios, dicho documento remitía a la ordenación pormenorizada establecida en el planeamiento especial correspondiente a los campus de *Coromoto*[23] y Geneto, en los cuales se definían los elementos estructurantes de la red viaria, así como las parcelas destinadas a usos deportivos y de parque.

Cabe destacar, dentro del contenido del Plan, la significativa extensión del suelo calificado como sistema general docente de uso universitario, con una reserva total de 2.150.510 m² distribuida entre los cuatro campus universitarios: 496.390 m² en el campus de Guajara, 489.120 m² en el de *Coromoto*, 223.000 m² en el de *Anchieta* y 942.000 m² en el de Geneto.

Asimismo, los cuatro campus universitarios del municipio (*Anchieta*, *Coromoto*, Guajara y Geneto) se integraban dentro del sistema general de espacios libres. A este respecto, la propuesta de ordenación contemplaba la incorporación de sus respectivos parques, dada su localización, como parques urbanos al desempeñar una función estructurante dentro del tejido urbano, más allá de su carácter estrictamente universitario.

Siendo esta la ordenación urbanística vigente, cabe señalar que el planeamiento de los campus universitarios **responde a propuestas formuladas en base a las necesidades y previsiones de crecimiento universitario de la década de los 90**, reflejando un modelo que, en ciertos aspectos, requiere de actualización a la luz de los cambios actuales tanto en el sistema universitario como en el entorno urbano.

23 El Campus Coromoto hace referencia al actual campus de Anchieta y el Campus de Anchieta al actual Campus Central.



Mapa 25. Suelos calificados como SSGG docente y espacio libre en los Campus Universitarios

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Registro de Planeamiento de Canarias

SG.PU.1	PARQUE DEL CAMPUS ANCHIETA.....	18.000 m²
SG.PU.2	PARQUE DEL CAMPUS COROMOTO.....	58.000 m²
SG.PU.3	PARQUE DEL CAMPUS GUAJARA.....	50.000 m²
SG.PU.4	PARQUE DEL CAMPUS GENETO.....	32.000 m²

Figura 40. Extracto de la Memoria Urbanística del Texto Refundido del PGOU de 2000

Fuente: Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de 2000

C. EQUIPAMIENTO.

C.1. DOCENTE.

SG.DO.1.....BUP-FP Avda.Chumberas..... 43.640 m²

SG.DO.2.....BUP-FP S.Miguel de Geneto..... 28.650 m² *

SG.DO.3.....UNIVERSIDAD-CAMPUS GUAJARA..... 496.390 m²

SG.DO.4.....UNIVERSIDAD-CAMPUS COROMOTO..... 489.120 m² *

SG.DO.5.....UNIVERSIDAD-CAMPUS ANCHIETA..... 223.000 m²

SG.DO.6.....CAMPUS BALDIOS..... 942.000 m² *

Figura 41. Extracto de la Memoria Urbanística del Texto Refundido del PGOU de 2000

Fuente: Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de 2000

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 108 de 511



Mapa 26. Evolución del ámbito de los Campus Universitarios, año 2000

Fuente: Elaboración propia a partir de datos de la Sede Electrónica del Catastro y el servicio wms del IDECanarias. Grafcan



Figura 42. Extracto de la ficha de la Unidad de Actuación LC-30 del T.R. del PGOU de 2000

Fuente: Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de 2000

Plan General de Ordenación de 2004 (vigente)

El planeamiento vigente en el municipio de San Cristóbal de La Laguna es el Plan General de Ordenación, Adaptación Básica al Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado definitivamente y de forma parcial mediante acuerdo de la COTMAC de 7 de octubre de 2004, y que entró en vigor el 14 de mayo de 2005. Su desarrollo se expone en detalle en el apartado de Planeamiento Urbanístico de la presente memoria.

Cabe recordar que, **al tratarse de una adaptación a la legislación vigente en aquel momento, los Planos de Ordenación reproducen, en gran medida, la ordenación establecida en el PGOU anterior**, incorporando únicamente las adaptaciones terminológicas y las precisiones derivadas de la LOTENC, tanto en lo relativo a la categorización primaria del suelo como en la actualización de sus contenidos, de acuerdo con las determinaciones legales aplicables.

En lo que respecta a los campus universitarios, los cambios se limitan a ajustes puntuales en el campus de Guajara.

En primer lugar, la parcela situada entre las avenidas de los Estudiantes y César Manrique, que anteriormente formaba parte de la Unidad de Actuación "La Cuesta 30"[24], se integra en su totalidad en la manzana universitaria contigua, pasando de tener una doble calificación como Sistema General Dotacional y Sociocultural a contar exclusivamente con la calificación de dotacional.

En segundo lugar, la parcela ubicada

24 El objetivo principal de la unidad de actuación LC-30 era la obtención gratuita de los terrenos destinados a SC (universidad) y SG-SC13, así como la cesión y ejecución de los terrenos destinados a vías. Fuente: Observaciones de la ficha LC-30 del PGOU de febrero de 2000

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 109 de 511

al sur del campus, entre la calle Radio Aficionados y las dos vías proyectadas que conectan la rotonda de Las Mantecas con dicha calle, pierde su doble calificación como Sistema General Sociocultural y Parque Urbano, manteniendo únicamente como sociocultural.

El Plan integra los campus universitarios dentro de los Sistemas Generales, considerándolos equipamientos estructurantes que **forman parte de las infraestructuras fundamentales de la estructura urbana**. El campus de Guajara queda ordenado directamente mediante el propio PGO, sin necesidad de planeamiento derivado. En cambio, para los campus universitarios de *Coromoto-Geneto*[25] (Plan Especial nº 13) y *Geneto-Los Baldíos* (Plan Especial nº 14), sí que será necesario el desarrollo de sus respectivos Planes Especiales para la definición de su ordenación detallada.

Ambos Planes Especiales abarcan, dentro de sus respectivos ámbitos, la totalidad de **los sistemas generales docentes pertenecientes a la Universidad**, así como **los espacios libres de uso público (parque urbano) integrados en dicha zona**.

El objeto de estos instrumentos es el desarrollo de la ordenación detallada, garantizando la integración con las zonas residenciales existentes y con las previsiones dotacionales y viarias ya establecidas por el Plan. Asimismo, se debe respetar el parque urbano ya definido, e **incluir dentro del sistema de espacios libres, al menos, un 10% de la superficie total del ámbito ordenado**.





Foto 27. Fotografías del proceso de construcción de la Biblioteca General y de Humanidades del campus universitario de Guajara, en 1990

Fuente: Archivo de Asociación de Antiguos Alumnos y Amigos de la ULL. Cedida por BULL. Autor: Anónimo



Foto 28. Escuela Superior de Ingeniería y Tecnología, construcción finalizada en el año 2003



Foto 29. Servicio General de Apoyo a la Investigación, construcción finalizada en el año 2009

25 En los planes especiales del Plan General de Ordenación vigente (2004), el campus de Anchieta figura con la denominación *Coromoto-Geneto*, y el campus de Geneto, como *Geneto-Los Baldíos*.

Cód. Validación: 2NP3W9L4ES2AR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 110 de 511



Mapa 27. Evolución del ámbito de los Campus Universitarios, año 2010

Fuente: Elaboración propia a partir de datos de la Sede Electrónica del Catastro y el servicio wms del IDECanarias. Grafcan



Foto 30. Edificio de la Facultad de Bellas Artes, construcción finalizada en el año 2014

Fuente: GPY Arquitectos. https://www.gpyarquitectos.com/

Estudio Estratégico 2008 - Llanos de Geneto

Presentado a la ULL en julio de 2008, el Estudio Estratégico reflexiona sobre la situación de la universidad y el modelo urbanístico para su implantación en el ámbito de Geneto. Su objetivo es sentar las bases para un futuro Plan Director, considerando los criterios de calidad en los espacios universitarios y el contexto del proceso de convergencia con el Espacio Europeo de Educación Superior de la época.

En cuanto a las necesidades propias de la universidad, el estudio hace referencia al **Informe de Diagnóstico de 2005**, en el que se subraya la importancia de **remodelar los espacios docentes según el modelo europeo**. Esto implica la creación de nuevas aulas diseñadas para un sistema que otorgue mayor peso a los seminarios y espacios de trabajo para estudiantes. Asimismo, se considera necesario **ampliar la red de bibliotecas y establecer centros directamente vinculados a la actividad de I+D+i**, con la posible creación de un Parque Científico en el ámbito de los Llanos de Geneto, supeditada al acuerdo y apoyo administrativo necesarios.

El estudio destaca que, si se busca establecer la apertura internacional de la universidad como estrategia, resulta imprescindible mejorar los servicios que esta ofrece mediante la implantación de equipamientos que respondan tanto en calidad como en variedad. El objetivo es atraer no solo alumnado, sino también profesorado y personal investigador. Para ello, será necesario un incremento cuantitativo y cualitativo de las dotaciones residenciales, que deben ser capaces de dar respuesta a las necesidades de estancias cortas, medias y largas.

De forma sintética, el Estudio Estratégico establece un conjunto de propuestas para cada uno de los Campus, de las que cabe destacar:

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 111 de 511

1. *"Propuestas para el recinto del campus Central[26]:*
   - *Acometer la integración urbanística y funcional con el cercano Recinto del Campus-Anchieta.*
   - *Establecer un edificio o grupo edificado de carácter emblemático en el acceso al casco urbano desde la actual TF-5, que actúe como imagen y fachada universitario-urbana.(...)*
   - *Reflexionar sobre la eliminación de los cierres del conjunto central.*
   - *Plantear el derribo de edificaciones obsoletas, (...)*
   - *Incrementar la presencia de la ULL en el casco histórico de San Cristóbal de La Laguna. (...)*
   - *Incrementar el número y la calidad de las residencias para alumnos y profesores (...)*
   - *Plantear el fortalecimiento de la Universidad de Mayores en edificaciones del Casco Histórico.*

2. *Propuestas para el recinto del **campus de Anchieta**:*
   - *Acometer la integración urbanística y funcional con el (...) campus Central (...)*
   - *Procurar la adquisición de los enclaves que actualmente impiden la continuidad y enlace entre los diferentes edificios.*
   - *Reducir o eliminar el tráfico rodado por determinados viales intersticiales que fragmentan la unidad global del complejo académico.*
   - *Desviar el tráfico rodado de la carretera TF-24 en el tramo inicial en que separa la Facultad de Biología de la E.T.S. de Ingeniería Agraria*
   - *Desviar el tráfico rodado en el tramo de calle Astrofísico Francisco Sánchez, que actualmente separa el Instituto de Bio-Orgánica de la facultad de Biología.*

3. *Propuestas para el recinto del **campus de Guajara**:*
   - *Incrementar los equipamientos deportivos.*
   - *No incrementar la edificabilidad al conjunto, manteniendo en líneas generales su actual relación entre piezas edificadas y espacios libres.*
   - *Reflexionar sobre la eliminación de los cierres del cuerpo central.*
   - *Promover el desarrollo inducido de las áreas urbanas circundantes, con el fin de alcanzar la integralidad urbanística y funcional desde la participación conjunta Universidad-Ciudad.*

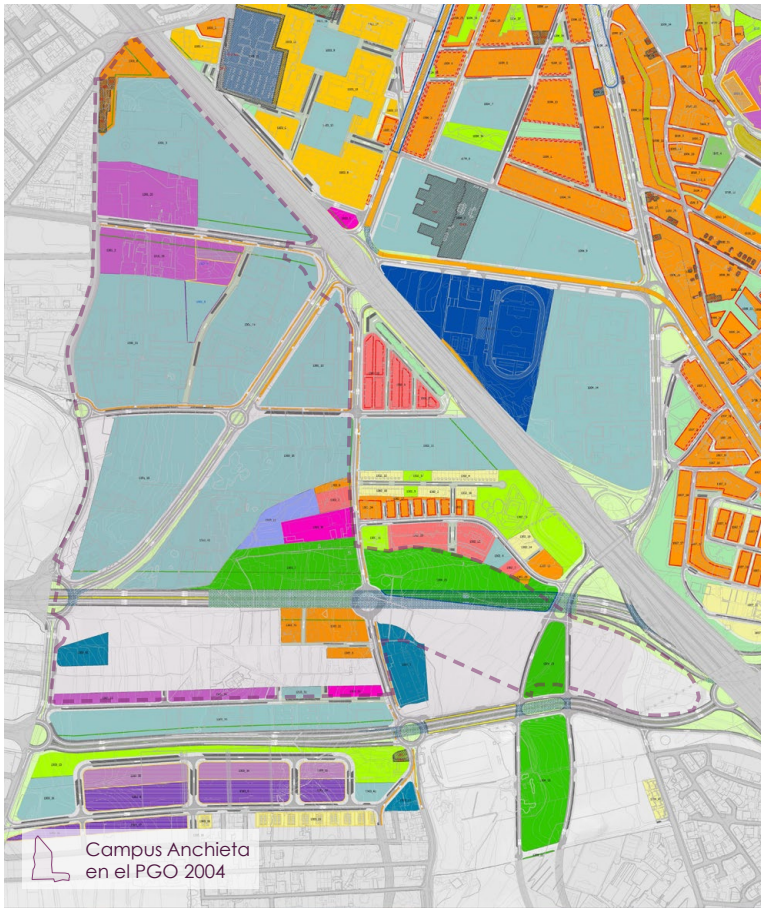
4. *Propuestas para **el futuro recinto del campus de Geneto***
   - *Establecer una nueva Ciudad Sanitaria, con fuerte componente académica y de investigación universitaria*
   - *Trasladar la Facultad de Medicina y la Escuela de Enfermería desde su actual ubicación en el Recinto de Ofra*
   - *Plantear la creación de la Escuela de Odontología, para integrarse en dicha Ciudad Sanitaria*
   - *El futuro complejo podría acoger al ITB (Instituto Tecnológico de Biomedicina), (...).*
   - *Establecer un Parque Científico -Tecnológico ligado a la Universidad y vinculable con el proyecto del NAP*
   - *Establecer un equipamiento deportivo de grandes dimensiones, ubicable dentro del ámbito de la huella sonora del aeropuerto Tenerife-Norte.*

26 Aunque el ámbito del Campus Central no forma parte de la presente modificación menor, se incluye esta información debido a que sus propuestas están directamente vinculadas con el resto de los campus, en especial con el de Ancheita.

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 112 de 511



Mapa 28. Área Urbanística Homogénea "*AUH-1301 - Universidad de Geneto*"
Fuente: Aprobación Inicial del PGO de San Cristóbal de La Laguna de 2014



Mapa 29. Detalle del Plano de Ordenación pormenorizada, Piezas y viarios, hoja 27 y 41
Fuente: Aprobación Inicial del PGO de San Cristóbal de La Laguna de 2014

Aprobación Inicial del Plan General de Ordenación de 2014

La redacción del Plan General de Ordenación de San Cristóbal de La Laguna avanzó hasta una segunda aprobación inicial, presentada en agosto de 2014, de la que se desiste en el acuerdo plenario del 14 de diciembre de 2023[27]. En dicho acuerdo se exponen las motivaciones y se acuerda suspender las actividades vinculadas a la redacción del nuevo Plan, hasta la presentación del estudio sobre el modelo futuro de ciudad, contratado por la Gerencia de Urbanismo.

Aunque en este sentido, la documentación del Plan se encuentra desestimada, puede ser interesante analizar las propuestas presentadas por el equipo redactor y analizar las sugerencias y alegaciones presentadas por la Universidad de La Laguna al Plan.

El Plan destaca por la reducción de los ámbitos específicamente calificados y vinculados a la Universidad. En concreto, de los terrenos originalmente clasificados como Sistemas Generales de uso docente o sociocultural en el PGO de 2004 y vinculados a los campus universitarios de Guajara y Anchieta, un total de 375.000 m² pasa a disponer de una nueva calificación diferente a la de equipamiento comunitario y espacio libre, categoría en la que se incluye el uso docente universitario, desvinculándose de la Universidad.

Por su parte, el ámbito del campus universitario de Geneto, 942.000 m², pasa por completo a ser clasificado como suelo urbanizable no sectorizado.

Dentro del Plan, el ámbito perteneciente al Plan Especial del campus Anchieta se desarrollaba mediante tres Áreas Urbanísticas Homogéneas, las AUH-1301.Universidad de

27 Publicado en el BOC 244 del lunes 9 de diciembre de 2024. Anuncio de 26 de noviembre de 2024, relativo al desistimiento del procedimiento de tramitación del Plan General de Ordenación de San Cristóbal de La Laguna.

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 113 de 511



Foto 31. Barrio residencial de El Cubanito
Colectivo CCRS, septiembre de 2024

Geneto, AUH-1303. El Cubanito y AUH-1304. Geneto Norte.

Dentro del Área Urbanística Homogénea AUH-1301, denominada *"Universidad de Geneto"*, se desarrollaba la propuesta de ordenación para el campus norte de la Universidad. En comparación con el área delimitada en el PGO vigente, la reserva de suelo para usos asociados a la misma se reduce prácticamente a la mitad, quedando fuera del AUH la zona al sur de la carretera de la Esperanza (TF-24), con la excepción del edificio principal de la E.T.S. de Ingeniería Agraria.

A su vez, todas las parcelas situadas en la avenida Astrofísico Francisco Sánchez, frente de la E.S. de Ingeniería y Tecnología en su margen norte, así como aquellas comprendidas entre el camino de San Francisco de Paula (TF-265) y la Tr.ª Vieja de la Esperanza por el sur, pasaban a calificarse como suelo destinado a oficinas con bajo comercial. Mientras que las viviendas situadas al norte, en el camino de San Francisco de Paula, se califican con uso residencial unifamiliar.

Por su parte, en los AUH-1303 de El Cubanito y AUH-1304 de Geneto Norte, se propone principalmente la modificación de las calificaciones dotacionales y socioculturales establecidas en el PGO de 2004, con el objetivo de reconocer los usos ya existentes en el territorio.

Por ejemplo, los terrenos ocupados por los huertos de la Escuela Politécnica Superior de Ingeniería, Sección de Ingeniería



Foto 32. Escuela Politécnica Superior de Ingeniería, Sección de Ingeniería Agraria
Colectivo CCRS, enero de 2025

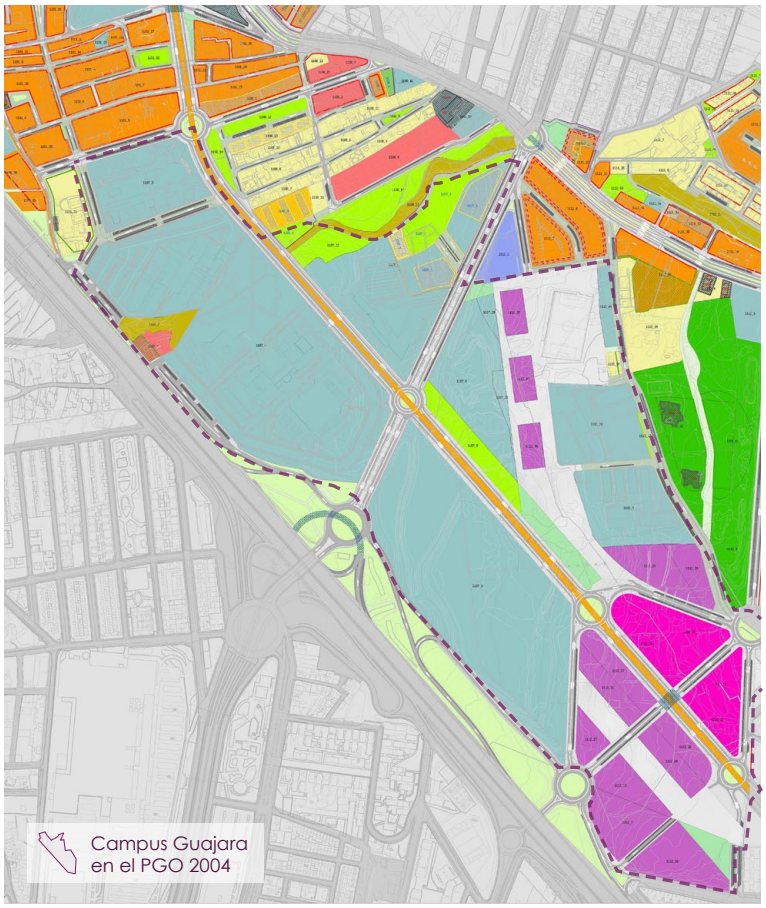


Foto 33. Avenida Astrofísico Francisco Sánchez
Colectivo CCRS, septiembre de 2024

Cód. Validación: 4WP3VGEF7SZAR26134G7MMCA
Verificación: https://urbanismo.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 4 de 5



Mapa 31. Área Urbanística Homogénea AUH-1107 - Campus de Guajara
Fuente: Aprobación Inicial del PGO de San Cristóbal de La Laguna de 2014



Mapa 30. Detalle del Plano de Ordenación pormenorizada, Piezas y viarios, hoja 29
Fuente: Aprobación Inicial del PGO de San Cristóbal de La Laguna de 2014

Agraria, así como los del Centro Ambiental de La Tahonilla pasaban a clasificarse como equipamientos.

En cuanto a las viviendas y usos comerciales existentes ligadas al camino de San Miguel de Geneto, se reclasifican como suelo de uso comercial, residencial colectivo o unifamiliar agrupado, reconociendo su preexistencia respecto al PGO de 2004.

El resto de los suelos calificados como dotacionales o socioculturales por el PGO 2004 se incorpora al suelo urbanizable no ordenado, previéndose en él principalmente reservas para viales, espacios libres y posibles zonas destinadas a uso comercial o de oficinas.

En cuanto a los suelos calificados como Sistemas Generales Dotacionales o Socioculturales por el PGO del 2004 en el ámbito del campus de Guajara, su desarrollo se preveía a través de las AUH-1107. Campus de Guajara y AUH-1116. Las Mantecas Norte.

Al igual que en el campus de Anchieta, en el campus de Guajara se produce una reducción de la reserva de suelo vinculada al uso universitario, aproximadamente de unos 100.000 m^2, el cual queda integrado en la AUH-1107 del Campus de Guajara.

En cuanto a la calificación del suelo, en términos generales se mantiene el uso dotacional en las principales piezas de sistema general, ahora denominadas como equipamiento comunitario educativo.

No obstante, se recogen algunas excepciones: una pequeña pieza, de edificación existente, situada en el camino La Hornera (pasaje El Almendrero), que pasa a calificarse de uso residencial unifamiliar; y otra pieza de mayor tamaño comprendida entre la avenida César Manrique, la Facultad de Ciencias Políticas, Sociales y de la Comunicación y el cauce del barranquillo el Charcón, que se califica com

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 115 de 511

equipamiento y espacio libre.

En cuanto a los suelos integrados en el ámbito de la AUH de Las Mantecas Norte, estos pasan a clasificarse como nuevo equipamiento de uso terciario–oficinas y comercial, con el objetivo de albergar un nuevo parque empresarial vinculado a la Universidad. Y donde su desarrollo debería de resolverse mediante la elaboración de un Plan Parcial, al quedar delimitado como un sector de suelo urbanizable sectorizado no ordenado.

Por último, cabe destacar la incorporación de un corredor verde que se extiende en paralelo a la calle Radio Aficionados, desde la rotonda de la avenida César Manrique hasta las inmediaciones de la parada actual del tranvía de Las Mantecas, configurando un eje de conexión paisajística y funcional que serviría para conectar el parque empresarial con el campus universitario.

En último lugar, el PGO de 2014 se proponía la reclasificación como suelo urbanizable no sectorizado diferido a la práctica totalidad del ámbito delimitado como campus universitario de Geneto en el PGO de 2004.

Únicamente se calificaba de manera diferente una pequeña porción de dicho ámbito dentro de la Unidad de Actuación AUH-1317 San Miguel 2, cuyo tratamiento responde más a la necesidad de resolver problemáticas urbanísticas específicas del entorno inmediato, que, a la preservación del uso universitario, destacándose:

- Ofrecer un remate urbano a las zonas consolidadas adyacentes,
- Adecuar las alineaciones viarias de forma que se garantice la continuidad y funcionalidad del viario público,
- Dar respuesta a la carencia de espacios libres adecuados para el ocio y la relación vecinal.

En especial, se identificaba como priorita-



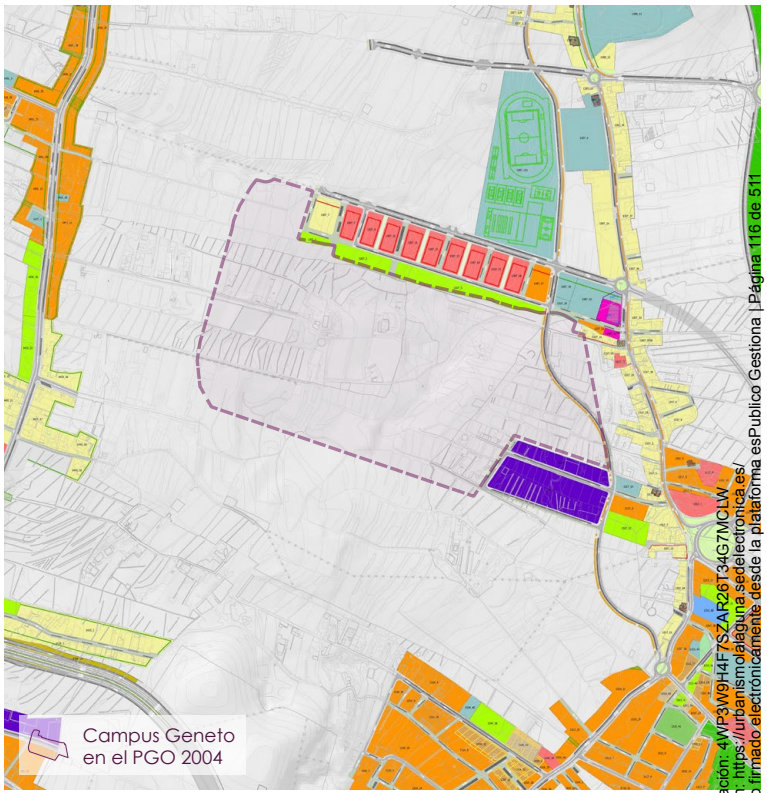
Foto 34. Perspectiva del Camino de Las Mantecas desde la calle Radio Aficionados

Colectivo CCRS, septiembre de 2024



Foto 35. Proyecto de rehabilitación del edificio del Hogar Gomero dentro del Parque Científico y Tecnológico de Tenerife (PCTT) - Las Mantecas

Colectivo CCRS, septiembre de 2024



Mapa 32. Detalle del Plano de Ordenación pormenorizada, Piezas y viarios, hojas 39, 40, 42 y 43

Fuente: Aprobación Inicial del PGO de San Cristóbal de La Laguna de 2014

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 116 de 511



Mapa 33. Evolución del ámbito de los Campus Universitarios, año 2025

Fuente: Elaboración propia a partir de datos de la Sede Electrónica del Catastro y el servicio wms del IDECanarias. Grafcan



Foto 36. Vista del entorno rural delimitado para el Campus Universitario de Geneto-Los Baldíos desde la calle Afrodita

Colectivo CCRS, septiembre de 2024

ria la intervención sobre el camino de San Miguel de Geneto, debido a su elevado grado de congestión viaria. Para ello, se proponía su desdoblamiento, transformando su sección en una calzada unidireccional con banda de aparcamiento en línea, ampliación de aceras y la incorporación de un carril bici en una de sus márgenes.

En general, la evolución del planeamiento en los ámbitos de los campus universitarios refleja un **cambio significativo** en las necesidades urbanísticas del municipio.

Mientras que el PGO de 2004 apostaba por integrar los campus como parte del Sistema General Docente, concibiéndolos como equipamientos estratégicos dentro de la estructura urbana, el PGO de 2014 opta por reclasificar la mayor parte de las reservas no desarrolladas como suelo urbanizable no sectorizado o como nuevos usos de equipamiento comunitario, algunos de ellos aún vinculados parcialmente a la vida universitaria.

Esta transformación supone, por un lado, una desvinculación explícita del uso universitario como uso prioritario, pero por otro, una liberación de las obligaciones asociadas al desarrollo específico del sistema general, permitiendo mayor flexibilidad en su evolución futura.

Aunque en un primer momento la reducción de superficie pudiera sugerir un retroceso en la visión estructurante del sistema universitario como motor territorial, que situaba a la Universidad como polo de conocimiento, innovación y regeneración urbana, lo cierto es que el PGO de 2014 apostaba por **completar y consolidar los campus universitarios ya existentes**, proponiendo la **implantación de nuevos equipamientos o polos productivos vinculados a la Universidad**, con el objetivo de consolidar su integración con la ciudad sin hipotecar su crecimiento.

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 117 de 511

3.2 LOS CAMPUS UNIVERSITARIOS

La Universidad de La Laguna está conformada actualmente por un total de seis campus universitarios: Central, Anchieta, Guajara, Ofra, Santa Cruz y el Campus del Sur, en Adeje. A esto se suman diversos edificios e instituciones asociadas que no se consideran campus propiamente dichos. Además, cabe destacar la reserva de suelo para el futuro Campus de Geneto-Los Baldíos, contemplada en el actual Plan General de Ordenación de San Cristóbal de La Laguna.

De entre todos los campus mencionados, la presente modificación menor tiene por objeto exclusivamente la recalificación de ámbitos destinados a Sistema General universitario y Sociocultural al servicio de la Universidad, localizados en los campus de Anchieta, Guajara y en la reserva de suelo de Geneto-Los Baldíos.

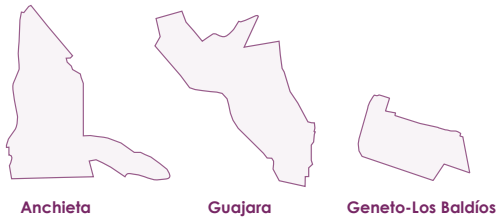


Figura 43. Comparación de superficie de campus del PGO 2014
Elaboración propia

3.2.1 Campus de Anchieta

El campus de Anchieta se encuentra ubicado junto a la rotonda de Padre Anchieta, uno de los principales accesos al casco urbano de La Laguna desde la autopista del Norte (TF-5).

El campus actual limita con la avenida de la Trinidad y se sitúa entre esta, el barrio de El Coromoto y la pista del Aeropuerto de Los Rodeos.

Sin embargo, la reserva de suelo vinculada a usos universitarios incluida en el PGO de 2004 abarca no solo los terrenos donde se ubican las facultades de Biología, Física, Matemáticas, Química y Farmacia, sino también la Escuela Superior de Ingeniería y Tecnología, así como el edificio y los huertos de la Sección de Ingeniería Agraria.

A todo ello se suman los suelos ocupados por el Servicio General de Apoyo a la Investigación (SEGAI), el Servicio de Alumnado, la Brigada Forestal (BRIFOR), la Dirección General de Seguridad y Emergencias del Gobierno de Canarias, el Centro de Recuperación de Fauna Silvestre de La Tahonilla y el Vivero Insular de Flora Autóctona.

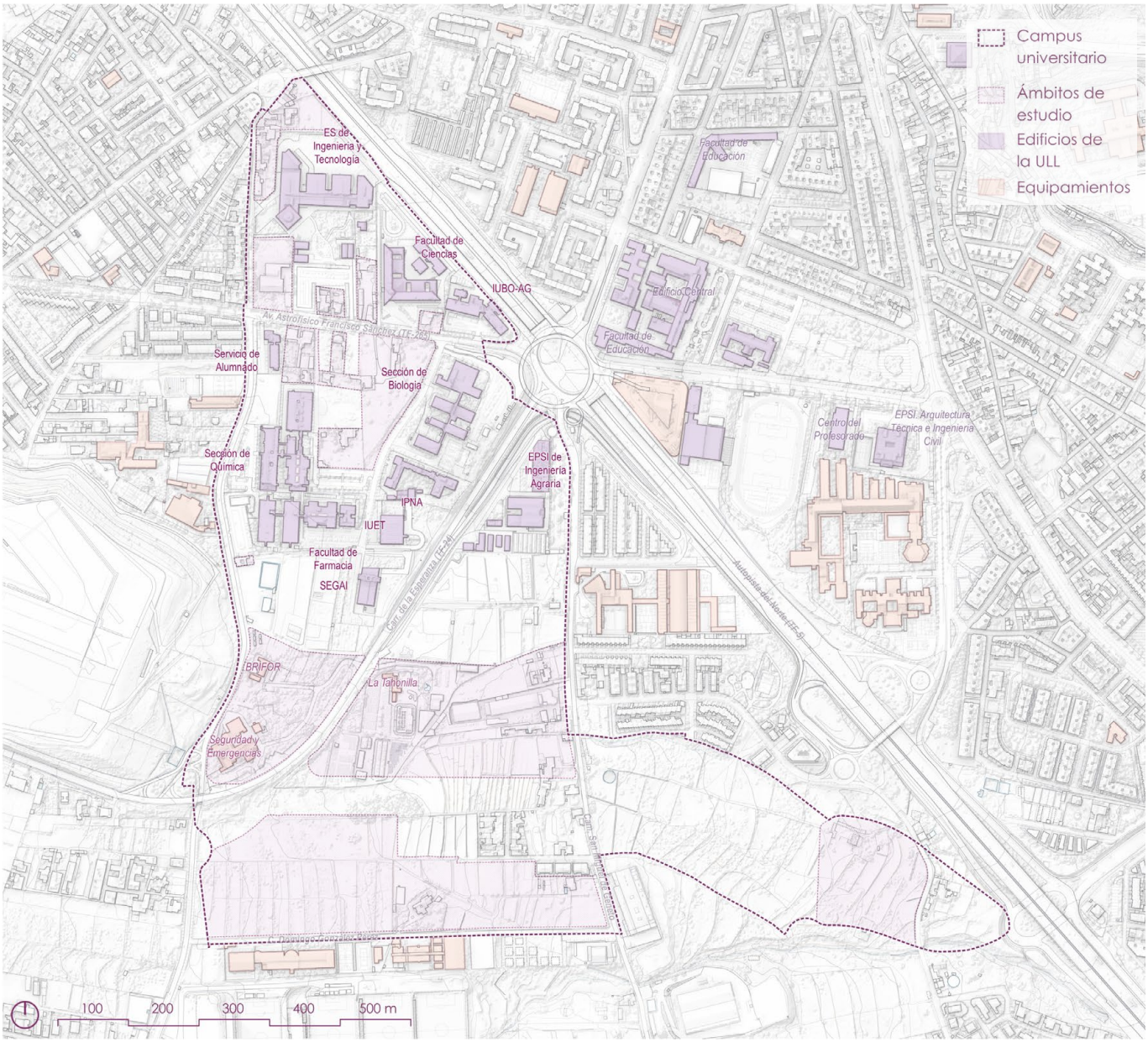






Foto 37. Fotografías del Campus de Anchieta. De izquierda a derecha: Instituto Universitario de Bio-Orgánica Antonio González IUBO-AG; Patio de las Facultades de Física, Matemáticas y Escuela de Doctorado y Estudios de Posgrado Facultad de Ciencias - Sección Biología
Colectivo CCRS, marzo de 2025

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 118 de 511



Mapa 34. Ámbito del campus de Anchieta según el PGO de 2004
Elaboración propia

Además de incluir dentro del ámbito delimitado zonas comerciales y algunos conjuntos residenciales, tanto unifamiliares como colectivos, vinculados a la avenida Astrofísico Francisco Sánchez y a los caminos de San Miguel de Geneto y San Francisco de Paula, así como los terrenos de la Finca del Coronel, en la Vega de Geneto.

En total, se estima una superficie aproximada de 600.000 m², que comprende los sistemas generales docente, sociocultural, el viario y los espacios libres de parque urbano, incluyendo el barrio residencial de El Cubanito y la reserva de suelo para la circunvalación sur de La Laguna.

El ámbito está formado por cuatro grandes manzanas, limitadas por los caminos paralelos de San Francisco de Paula, San Miguel de Geneto y San Bartolomé de Geneto, con sus respectivos pasos sobre la autopista TF-5, permitiendo el acceso al casco urbano de La Laguna, los ejes transversales de la avenida del Astrofísico Francisco Sánchez y la calle de Domingo González Pérez, y las vías diagonales de la autopista del Norte (TF-5) y la carretera de la Esperanza (TF-24).

La localización estratégica del campus, e

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 119 de 511

una de las principales entradas al casco urbano de La Laguna, con conexión directa con la autopista del Norte (TF-5) y la carretera de La Esperanza (TF-26), facilita la comunicación de tráfico rodado tanto con el centro urbano como con el resto de los municipios de la isla.

A esto se suma el proyecto, actualmente en construcción, de la pasarela sobre la rotonda del Padre Anchieta[28], concebida como una extensión del núcleo urbano hacia el campus universitario, con el objetivo de facilitar la conexión peatonal entre ambos ámbitos. Esta infraestructura permite resolver con mayor seguridad los conflictos entre peatón y vehículos, mejorando la accesibilidad entre la avenida de la Trinidad/Intercambiador de guaguas y la avenida Astrofísico Francisco Sánchez, así como el camino de San Miguel de Geneto y la sección de Ingeniería Agraria del EPSI.

En la unión de los campus universitarios Central y Anchieta, junto a la rotonda del Padre Anchieta, se encuentra el Intercambiador de guaguas de La Laguna, que con un servicio de 41 rutas de líneas

28 Mediante el acuerdo 5a de 22/02/2024 del Consejo de Gobierno de la Universidad de La Laguna, se aprobaría la segregación de 23,25 m², así como su desafección y disposición mediante cesión gratuita, para la ejecución del proyecto de la pasarela de la zona de aparcamiento de la Sección de Biología.



Figura 45. Planta del proyecto de la pasarela peatonal de la rotonda del Padre Anchieta

Fuente: Memoria del Proyecto constructivo de obra de la "Pasarela peatonal en el enlace de Padre Anchieta de la Autopista TF-5" en San Cristóbal de La Laguna, Tenerife



Figura 44. Infografías del proyecto de la pasarela peatonal de la rotonda del Padre Anchieta

Fuente: Memoria del Proyecto constructivo de obra de la "Pasarela peatonal en el enlace de Padre Anchieta de la Autopista TF-5" en San Cristóbal de La Laguna, Tenerife





Foto 38. Fotografías del proceso de construcción de la pasarela peatonal de la rotonda del Padre Anchieta

Colectivo CCRS, marzo de 2025

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 120 de 511



Mapa 35. Análisis de Infraestructura verde e intensidad de actividad peatonal en el ámbito del Campus de Anchieta

Elaboración propia



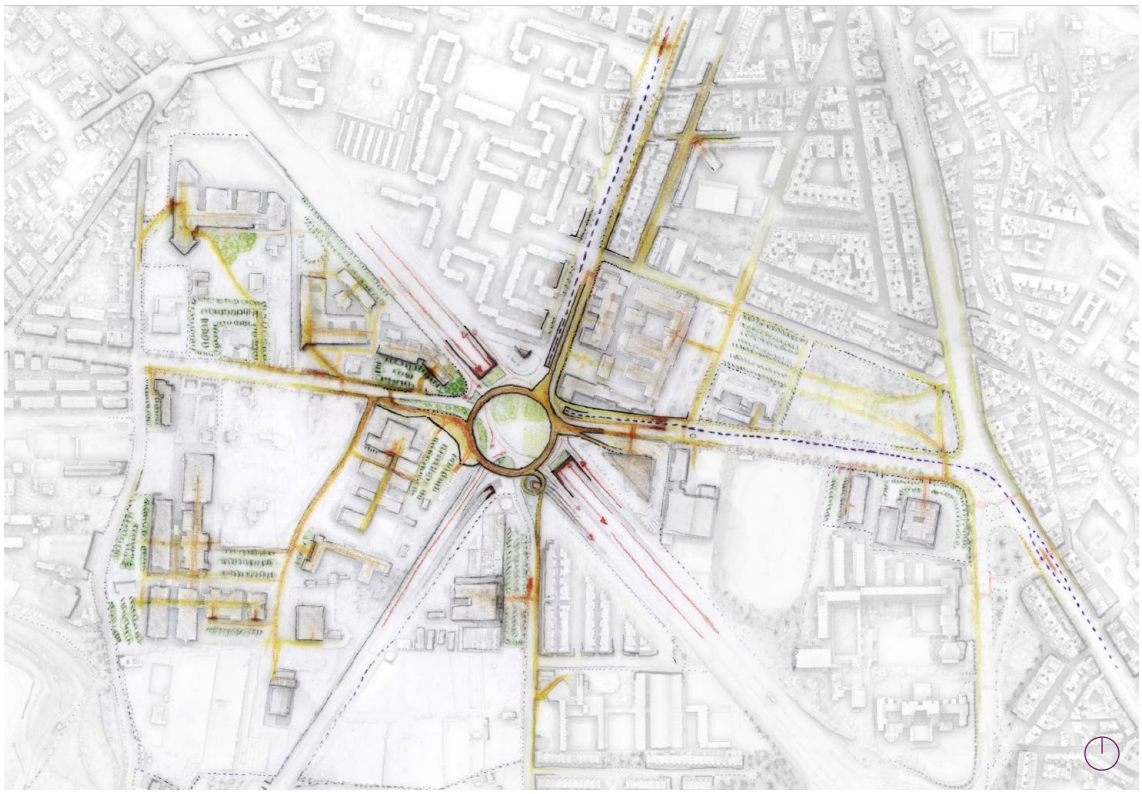
Campus universitario de Anchieta

urbanas e interurbanas y parada propia de la línea 1 del tranvía, es el principal punto de conexión de transporte público del municipio. A lo que se suman otras paradas de guaguas vinculadas directamente al campus: en la TF-5, frente a la Escuela de Doctorado y Estudios de Posgrado (22 líneas); en la avenida Astrofísico Francisco Sánchez, frente a la Facultad de Química (2 líneas); y frente a la Escuela Técnica de Ingeniería Agraria, con una línea adicional.

En lo que respecta a la conectividad mediante vehículos rodados, el campus dispone actualmente de ocho grandes bolsas de aparcamiento, distribuidas entre las distintas facultades, con una superficie aproximada de 29.800 m².

Sin embargo, sus accesos se vinculan únicamente a tres vías: el camino de San Francisco de Paula, el camino de San Miguel de Geneto y la avenida Astrofísico Francisco Sánchez. Esta configuración provoca largas colas en las horas punta, generadas no solo por el tráfico universitario, sino también por el acceso al casco de La Laguna y el flujo de vehículos asociado a los centros educativos no universitarios situados en los límites del campus: el Colegio de las Dominicas, al Este frente al acceso de la Sección de Ingeniería Agraria; el Colegio

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 121 de 511



Mapa 36. Análisis de movilidad interna en el ámbito del Campus de Anchieta
Elaboración propia

Instituto Nuryana, al Oeste frente al acceso a los aparcamientos de las Secciones de Química y Farmacia; y al Sur, frente a las reservas de suelo docente, el IES Geneto y el CEIP Alonso Nava y Grimón.

Si se analiza la movilidad interna del campus, es importante recordar que no se trata de un campus compacto. Del mismo modo que la TF-5 separa los campus Central y de Anchieta, el propio campus presenta fragmentaciones internas, provocadas tanto por la existencia de viales como por parcelas intermedias que interrumpen la continuidad del espacio universitario.

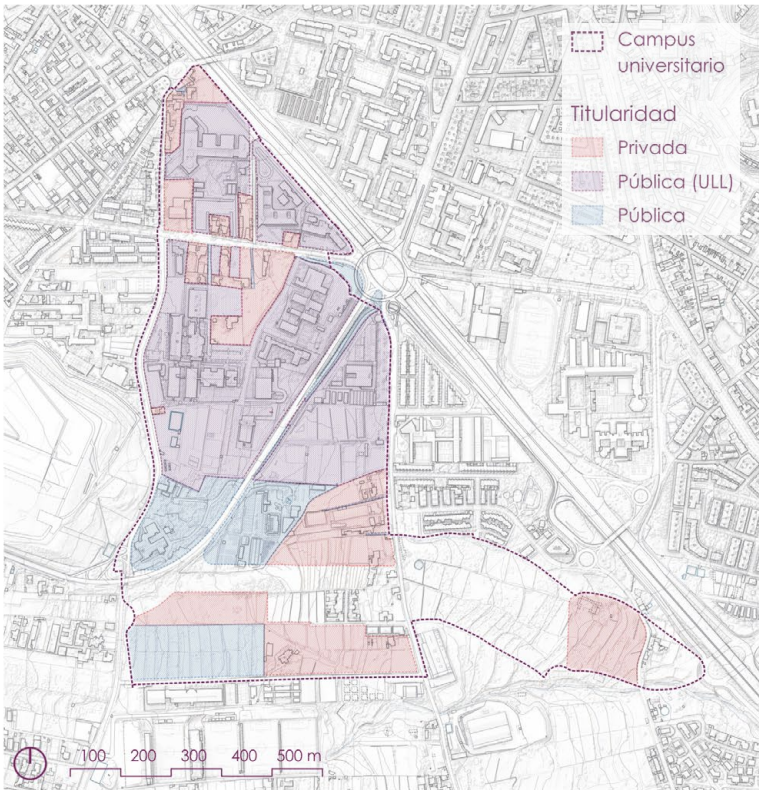
El primer gran eje distribuidor es la avenida Astrofísico Francisco Sánchez, que da acceso, por el sur, a los recintos del edificio de Servicios al Alumnado y al conjunto que agrupa las secciones de Biología, Química y Farmacia, junto con los institutos de Enfermedades Tropicales de Canarias y de Productos Naturales y Agrobiología del CSIC, el Estabulario y el Servicio General de Apoyo a la Investigación (SEGAI), estos últimos comunicados a través de la Travesía Vieja de La Esperanza.

Por su parte, al norte se localizan los recintos independientes de la Escuela Superior de Ingeniería y Tecnología y sus edificios asociados; el recinto que alberga las secciones de Física y Matemáticas junto con la Escuela de Doctorado y Estudios de Posgrado; y, por último, el del Instituto Universitario de Bio-Orgánica Antonio González IUBO-AG. Todos ellos con los accesos diferenciados desde la avenida Astrofísico Francisco Sánchez, aunque se encuentran conectados internamente a través de la bolsa de aparcamiento de la Escuela de Doctorado y Estudios de Posgrado situada junto a la TF-5.

Finalmente, apartado del resto, nos encontramos en el camino de San Miguel de Geneto el edificio, laboratorios y terrenos de cultivo de la Sección de Ingeniería Agraria, que funciona como recinto independiente al resto del campus.

El campus de Anchieta cuenta con cinco bibliotecas especializadas, ubicadas en los edificios de las secciones de Química y Biología, en el de Matemáticas y Física, en el de Farmacia, en el de Ingeniería y

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 122 de 511



Mapa 37. Distribución de la titularidad del suelo en el Campus de Anchieta
Elaboración propia a partir de datos de la Sede Virtual del Catastro y Grafcan



Foto 39. Residencias en suelos calificados como sistemas generales dotacionales
Colectivo CCRS, septiembre de 2024

Tecnología, que cuenta con el espacio de BiblioLab y el de Ingeniería Agraria. A todo esto, debemos sumar los espacios destinados a delegaciones de estudiantes, cafeterías y el edificio independiente de Servicios al Alumnado ULL-CajaCanarias, con salas de estudio abiertos 24 horas.

Por otro lado, las principales dotaciones deportivas se sitúan en el cercano campus Central, en la avenida de Ángel Guimerá Jorge, que cuenta con multitud de canchas, pistas, salas, pabellones cubiertos y rocódromo y búlder, a las que se puede sumar la cancha de la sección de Biología y, por convenio, el complejo municipal de la piscina de San Benito.

Del total de suelos destinados a sistema general docente o sociocultural por el PGO de 2004, dentro del ámbito del campus de Anchieta, actualmente un 49 % ya se encuentra asignado a la Universidad de La Laguna. De ellos, el 13,56 % corresponden a los campos de cultivo de la Sección de Ingeniería Agraria.

A éstos se les suma otro 20 % del suelo, gestionado por alguna entidad pública, como el Gobierno de Canarias o el Cabildo Insular, mientras que el 31,5 % restante corresponde, aún, a suelos de titularidad privada. De este último, un 12 % del total (aproximadamente 50.900 m²) alberga alguna construcción residencial o industrial.

Figura 46. Cuadro de la situación de los suelos calificados como sistemas generales en el Campus de Anchieta
Elaboración propia

Situación de los suelos calificados como sistemas generales del campus de Anchieta según el PGO 2004			
	m²		
	Edificado	**Aparcamientos**	**Suelo**
Sistemas Generales Docentes en Titularidad de la ULL	113.514	29.794	63.897
	Equipamientos	**Viario**	
Sistemas Generales Docentes en Titularidad pública	46.478	9.126	
	Industrial	**Residencial**	**Suelo**
Sistemas Generales Docentes en Titularidad privada	14.110	26.546	52.607
		Residencial	**Suelo**
Sistemas Generales Socioculturales en Titularidad privada		10.238	30.942
Sistemas Generales Socioculturales en Titularidad pública			27.910

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 123 de 511

3.2.2 Campus de Guajara

El Campus de Guajara se encuentra ubicado entre la autopista del Norte (TF-5) y el Barranco de Santos, a medio camino entre el casco histórico de Santa Cruz y el de La Laguna. El ámbito del campus se extiende longitudinalmente desde el entorno del Instituto de Astrofísica de Canarias hasta la gran bolsa de suelo de reserva de la Universidad, contigua a la parada de tranvía de Las Mantecas.

Su localización estratégica se enmarca entre la Autopista del Norte (TF-5), la Autovía de Interconexión Norte-Sur (TF-2) y la avenida de los Menceyes, extendiéndose a lo largo de los barrios de Gracia y La Cuesta.

En cuanto a sus límites geográficos, el campus se delimita al oeste y sur, principalmente, por la TF-5. Hacia el norte, su extensión abarca desde la avenida Profesor José Luis Moreno Becerra hasta el cauce del Barranquillo El Charcón, alcanzando posteriormente la avenida de Los Menceyes. En su extremo oriental, el límite se sitúa en las proximidades del Camino de Las Mantecas, junto a la parada homónima del tranvía.

Del mismo modo que ocurre en el Campus de Anchieta, el Campus de Guajara presenta una estructura disgregada, organizada en varios recintos.

En el extremo norte, se encuentra el complejo del Instituto de Astrofísica de Canarias (IAC), integrado en el entorno residencial del barrio de Gracia. Al sur de este, se localiza el núcleo principal del campus universitario, que agrupa el conjunto de edificaciones correspondientes a las secciones de Economía, Empresa y Turismo; Derecho; Filosofía; Psicología; Geografía e Historia; Filología; y Ciencias Políticas, Sociales y de la Comunicación. En este recinto se ubican también la Biblioteca General y de Humanidades, el Aula Magna, el Aulario de Guajara y el edificio del Instituto Universitario de Neurociencia (IUNE).



Foto 40. Acceso a la Facultad de Economía, Empresa y Turismo desde la calle Profesor José Luis Moreno Becerra
Colectivo CCRS, agosto de 2024

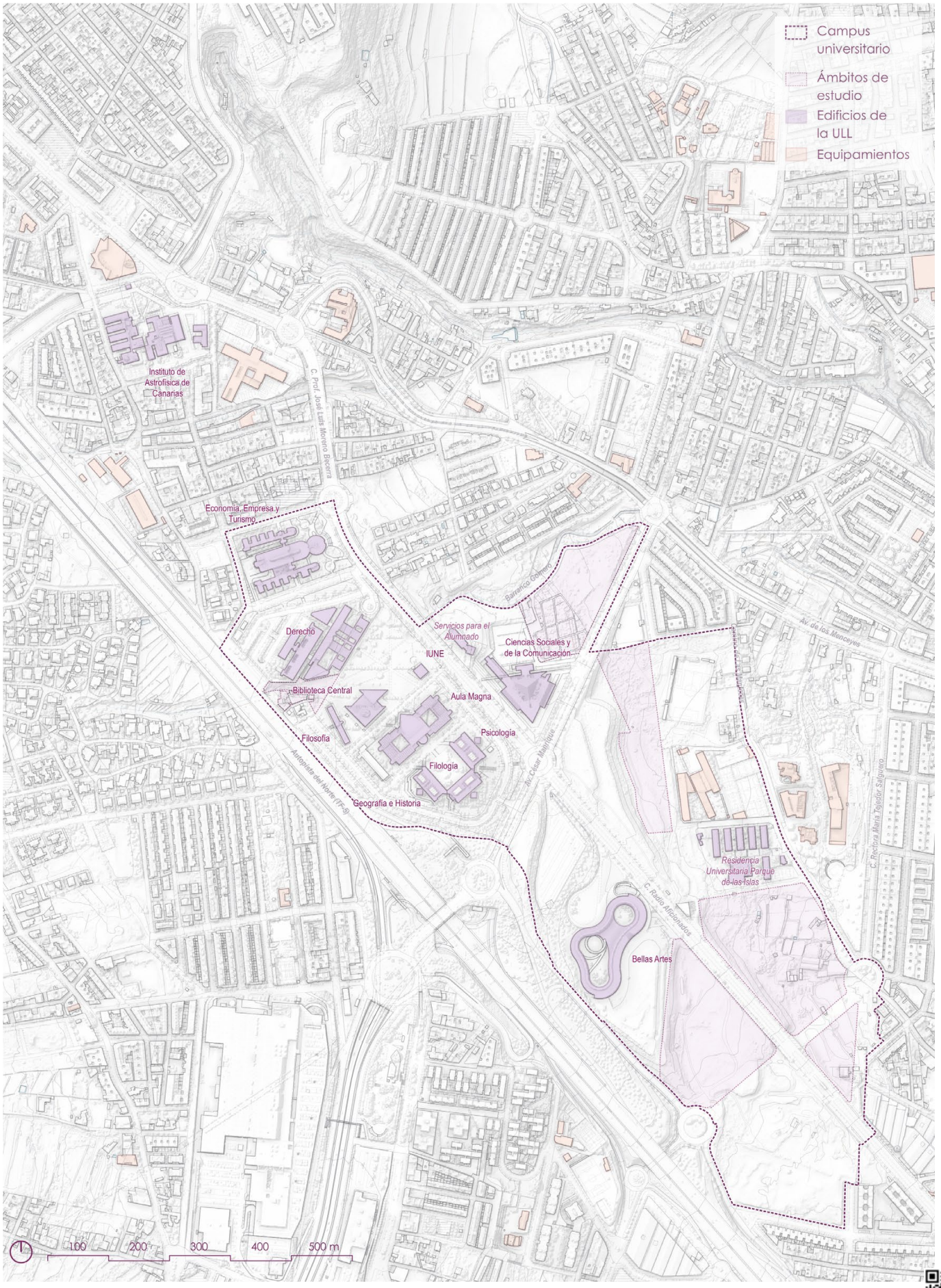
Frente a este conjunto, al norte de la avenida Profesor José Luis Moreno Becerra, se sitúan el edificio adicional de la Facultad de Ciencias Políticas, Sociales y de la Comunicación (la Pirámide), el Edificio de Servicios al Alumnado ULL-CajaCanarias, así como una reserva de suelo universitario que se extiende entre el cauce del Barranquillo El Charcón y la avenida César Manrique.

Finalmente, al suroeste de dicha avenida, se encuentran mayoritariamente los suelos de reserva del campus. En este ámbito destacan únicamente dos equipamientos universitarios consolidados: por un lado, la Facultad de Bellas Artes; y por otro, la residencia universitaria Parque de las Islas, que complementa la infraestructura de servicios del conjunto universitario en el ámbito de Guajara.

Excluyendo del cómputo de la superficie total del Campus el viario y los suelos destinados a espacios libres correspondientes a los parques urbanos de Las Mantecas y del Barranquillo el Charcón, la superficie neta destinada a usos universitarios asciende aproximadamente a 400.000 m². Esta superficie comprende exclusivamente

Mapa 38. Ámbito campus de Guajara según el PGO de 2004
Elaboración

Código validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 124 de 511



Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 125 de 511

los sistemas generales docentes y socio-culturales, vinculados funcionalmente a la actividad universitaria.

Dentro de esta delimitación también se incluyen edificaciones no directamente vinculadas a los usos universitarios, tales como el grupo de viviendas unifamiliares de El Almendrero (afectadas por las condiciones de separación mínima respecto a la autopista), la finca conocida como "*Bufete de Abogados*", así como diversas construcciones de carácter comercial y residencial ubicadas a lo largo del Camino de Las Mantecas.

Las principales vías de comunicación en el ámbito del campus de Guajara son la Autopista del Norte (TF-5), la Autovía de Interconexión Norte-Sur (TF-2), la avenida de los Menceyes, la avenida de César Manrique, la calle Profesor José Luis Moreno Becerra, la calle Radio Aficionados y el camino de La Hornera.

El eje vertebrador del campus lo constituye la continuidad viaria de las calles Radio Aficionados y Profesor José Luis Moreno Becerra, a lo largo de la cual discurre la línea 1 del tranvía.

En cuanto al estacionamiento, cada conjunto universitario cuenta con su propia bolsa de aparcamiento, sumando entre todas ellas una superficie aproximada de 29.900 m^2 entre plazas y viarios internos. Estos se destinan en exclusiva a la comunidad universitaria (estudiantes y personal). Además, existen aproximadamente 9.000 m^2 de bolsas de aparcamiento en la vía pública, sin incluir los aparcamientos lineales situados a ambos lados de las calles Radio Aficionados y Profesor José Luis Moreno Becerra, así como en la avenida César Manrique.

En el caso del recinto del Instituto de Astrofísica de Canarias, el acceso se realiza desde la calle Vía Láctea, frente al Museo de la Ciencia y el Cosmos.

En cuanto al recinto principal de Guajara, las principales bolsas de aparcamiento se disponen de forma transversal al campus, destacando dos grandes áreas situadas a ambos lados del edificio de Economía, Empresa y Turismo. En la zona sur del recinto, la bolsa de aparcamiento se extiende a lo largo del borde universitario, desde la Facultad de Filosofía hasta el Instituto Universitario de Neurociencia (IUNE), siendo accesible desde las diferentes vías que circundan el campus.

Por otro lado, dentro del recinto de la Facultad de Ciencias Políticas, Sociales

Mapa 39. Análisis de Infraestructura verde e intensidad de actividad peatonal en el ámbito del Campus de Guajara

Elaboración propia



Campus universitario de Guajara





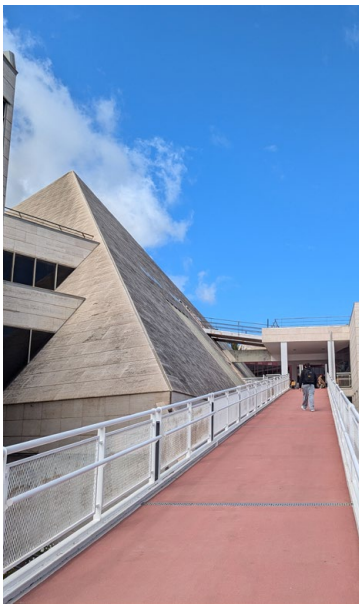


Foto 41. Fotografías del Campus de Guajara. De izquierda a derecha: Aulario César Manrique; Sección de Economía, Empresa y Turismo; Sección de Ciencias Políticas, Sociales y de la Comunicación "la Pirámide"

Colectivo CCRS, de 2025

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MGLW | Página 126 de 511
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona



Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 127 de 511

y de la Comunicación ("La Pirámide"), se localiza una bolsa de aparcamiento con acceso rodado exclusivo desde la avenida César Manrique, aunque es posible acceder peatonalmente a la misma desde la calle Profesor José Luis Moreno Becerra.

Por último, se encuentran los recintos vinculados a la Facultad de Bellas Artes, conectados al viario mediante la calle Radio Aficionados y, en el caso de la Residencia Islas Canarias, a través del camino de Las Mantecas.

En lo referente al transporte público en el entorno del Campus de Guajara, además de la línea 1 del tranvía, que cuenta con cuatro paradas en las inmediaciones (Museo de la Ciencia, Gracia, Campus de Guajara y Las Mantecas), el campus dispone de varias paradas de guaguas en sus alrededores. En total, se pueden identificar diez paradas que, por su proximidad, pueden considerarse vinculadas funcionalmente a la universidad, estas son:

- Campus de Guajara: Situada en paralelo a la Autopista del Norte (TF-5), en sentido La Laguna–Santa Cruz, dispone de 10 líneas regulares.

- Campus de Guajara: En sentido contrario, se encuentra otra parada, también con 10 líneas, ambas denominadas 'Campus de Guajara'.

- Campus de Guajara (T): Ubicada junto a la pasarela peatonal del camino de La Hornera, en el límite del campus, cuenta con 6 líneas regulares.

- Andrómeda: Situada en el propio camino de La Hornera, a unos 500 metros, frente al acceso a la Facultad de Derecho, dispone de 8 líneas urbanas.

- Mencey Bencomo: Cerca del Instituto de Astrofísica de Canarias, responde en ambos sentidos con 3 líneas regulares.



Foto 42. Parada de la línea 1 del tranvía en el Campus de Guajara

Colectivo CCRS, abril de 2025

- Facultad de Económicas y Aulario: Dos paradas en la calle Profesor José Luis Moreno Becerra, denominadas por el nombre del edificio del campus más cercano, con 4 líneas regulares cada una.

- Rotonda de Guajara: Paradas en doble sentido de la línea 233, situadas en la salida hacia la avenida de César Manrique.

El núcleo central del Campus de Guajara de la Universidad de La Laguna está conformado por el Aula Magna (Aulario) y la Biblioteca General y de Humanidades, rodeados por una amplia zona ajardinadas que actúan como punto de encuentro y distribución hacia los distintos recintos académicos.

Desde esta zona central, la circulación peatonal se ramifica en varias direcciones:

- Al noroeste: En dirección a la Facultad de Derecho y la Facultad de Ciencias Políticas, Sociales y de la Comunicación, se atraviesa y, a continuación, se accede a la Facultad de Economía, Empresa y Turismo.

- Al suroeste: Con la sección de Filosofía.

- Al sureste: Se halla la Plaza de Humanidades, donde se encuentran los accesos principales a las secciones

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 128 de 511



Mapa 40. Análisis de movilidad interna en el ámbito del Campus de Guajara
Elaboración propia

de Psicología, Logopedia y Geografía e Historia.

- Al noreste: En primer lugar, se encuentra el Instituto Universitario de Neurociencia, y al cruzar la calle Profesor José Luis Moreno Becerra, los accesos al Edificio de Servicios al Alumnado del Campus de Guajara y de la Facultad de Ciencias Políticas, Sociales y de la Comunicación, en la sede conocida como "*La Pirámide*".

Separados recinto principal, se encuentran las instalaciones universitarias de la Facultad de Bellas Artes, a 350 metros al Sur del recinto principal, y hacia el norte, a 700 metros, el acceso principal al Instituto de Astrofísica de Canarias.

Aunque el diseño facilita la conectividad entre las distintas facultades y servicios del campus, nos encontramos con un campus muy extensivo. Por ejemplo, la di

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 129 de 511

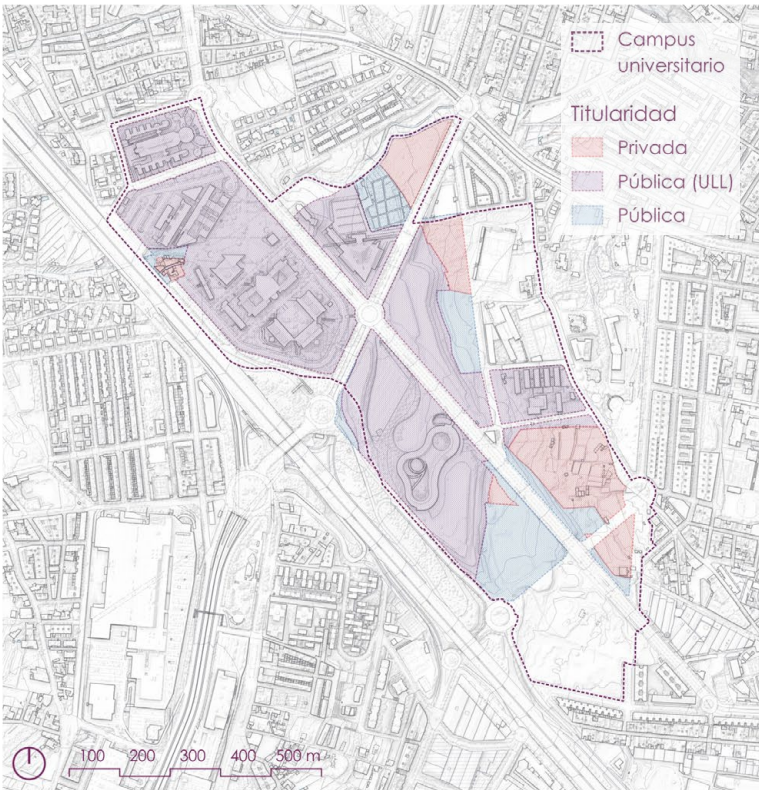
tancia entre la parada de tranvía de Las Mantecas, al sureste, y el acceso al Instituto de Astrofísica de Canarias supera el kilómetro y medio, lo que termina condicionando la movilidad peatonal dentro del campus.

El campus de Guajara cuenta con cinco bibliotecas especializadas, ubicadas en los edificios de las secciones de Economía, Empresa y Turismo, en el de Derecho y Ciencias Sociales, en el de Bellas Artes, en el de Ciencias de la Información *("La Pirámide")* y, principalmente, en la Biblioteca General y de Humanidades. A todo esto, debemos sumar los espacios destinados a delegaciones de estudiantes, cafeterías y el edificio independiente de Servicios al Alumnado ULL-CajaCanarias, con salas de estudio abiertos 24 horas.

En lo referente a las dotaciones deportivas del Campus de Guajara, este solo cuenta únicamente con el espacio del Box-Área, situada en los jardines de la Facultad de Derecho. Para acceder a instalaciones deportivas más amplias, es necesario desplazarse aproximadamente dos kilómetros hacia el noroeste, hasta la avenida Ángel Guimerá Jorge, donde se encuentran las instalaciones deportivas del Campus Central.

Del total de suelos destinados a sistema general docente o sociocultural por el PGO de 2004 para el ámbito del campus de Guajara, presentan actualmente la siguiente distribución de titularidad:

- El 48,1% ya forma parte de los recintos delimitados del campus universitario.



Mapa 41. Distribución de la titularidad del suelo en el Campus de Geneto
Elaboración propia a partir de datos de la Sede Virtual del Catastro y Grafcan

- El 3,6 % corresponde a los suelos de la residencia universitaria Parque de las Islas.

- De las reservas de suelo el 18,1% son suelos de titularidad universitaria. Sumando estos porcentajes, se obtiene que el 66,3 % del suelo es de titularidad de la Universidad de La Laguna.

- Un 11,6% son suelos de reserva de titularidad pública.

- Un 3,3% corresponde a titularidad pública destinada a viarios o hidrológico.

- El 14,8 % restante es de titularidad privada.

Situación de los suelos calificados como sistemas generales del campus de Guajara según el PGO 2004

	Sistemas Generales Docentes (m²)				Sistemas Generales Socioculturales (m²)	
	Equipamiento	Edificado	Aparcamientos	Suelo		
Titularidad de la ULL	13.220	149.555	29.906	67.512		
	Equipamiento	Hidrológico	Viario	Suelo	Viario	Suelo
Titularidad pública	558	1.087	11.347	42.718	954	569
			Residencial	Suelo		Suelo
Titularidad privada			1.160	48.337		5.795

Figura 47. Cuadro de la situación de los suelos calificados como Sistemas Generales en el Campus de Guaj
Elaboración prop

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 130 de 511

3.2.3 Campus de Geneto

La reserva de suelo para el Plan Especial del Campus Universitario de Geneto-Los Baldíos fue planteada con la intención de completar el sistema universitario existente en La Laguna. Su ubicación, a unos dos kilómetros al sur de la rotonda del Padre Anchieta y a aproximadamente un kilómetro y medio al oeste del campus de Guajara, permitiría conformar un triángulo universitario junto con los campus de Anchieta y Guajara.

El ámbito de la reserva se encuentra actualmente en un entorno predominantemente agrícola. En su borde norte se sitúa el Centro Ciudadano de San Miguel de Geneto y, unos 400 metros más al norte, la Parroquia de San Miguel Arcángel y el campo de fútbol de San Miguel de Geneto. Hacia el este, a unos 300 metros, se localiza la Parroquia de San Francisco de Paula. En la parte norte del ámbito aún pueden identificarse tramos del antiguo camino de Pedro Álvarez, que conectaba ambas parroquias.

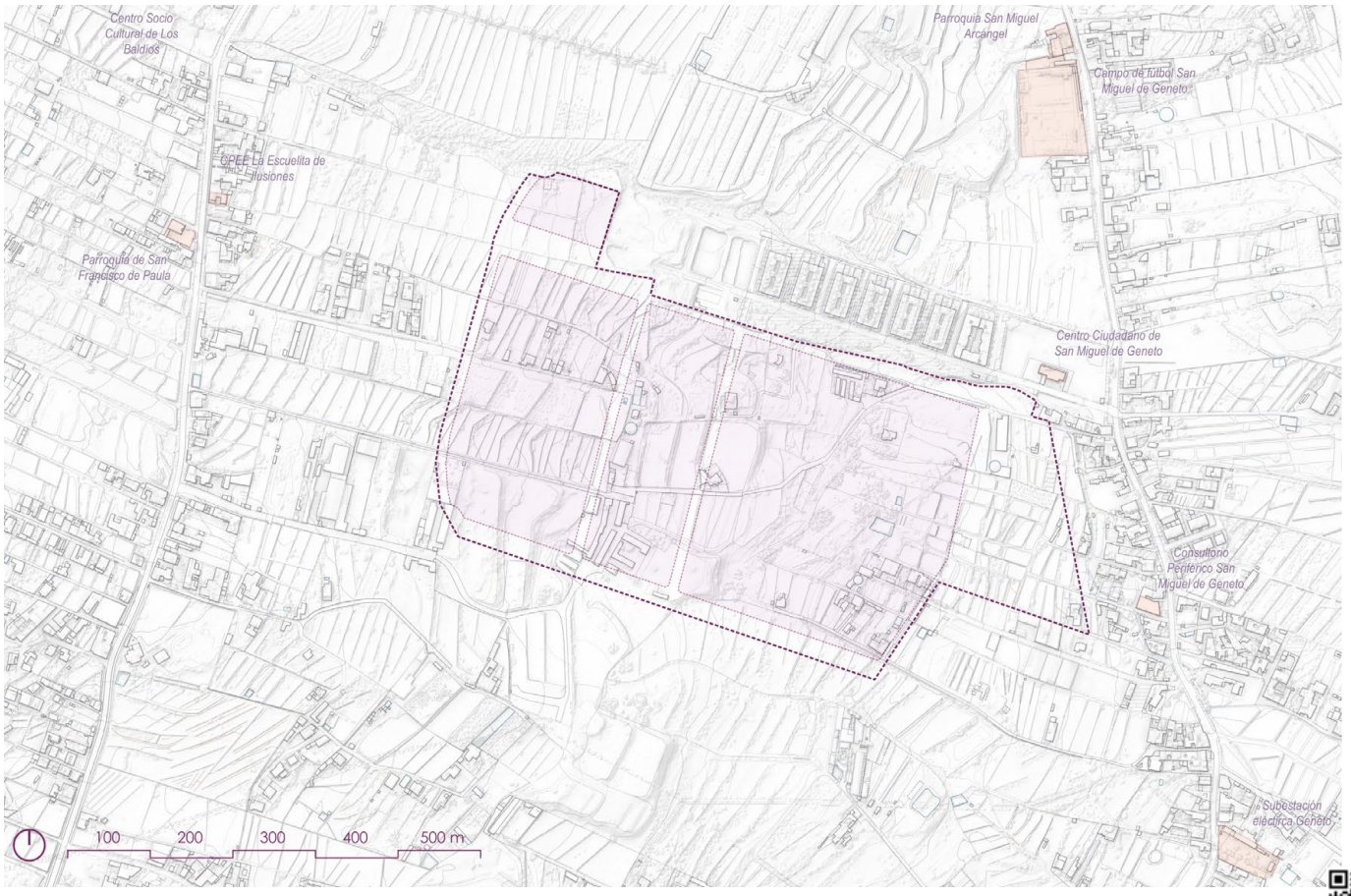
El territorio está mayoritariamente ocupado por antiguos campos de cultivo, donde, aunque aún se conservan algunos bancales de viña y huertos particulares, la mayoría se encuentran en estado de abandono o desuso. Asimismo, el ámbito incluye diversas edificaciones industriales, entre las que destacan naves de empresas de montajes, talleres, establecimientos de electrónica y, por su extensión, el recinto del desguace.

Por último, se observan varios conjuntos residenciales dispuestos a lo largo de los caminos de San Francisco de Paula y San Miguel de Geneto, como los del Almendro, El Peral, Las Cruces, San José, así como la urbanización junto al Centro Ciudadano de San Miguel de Geneto, correspondiente a la primera fase del Plan Especial de Geneto 10. Este último separado del

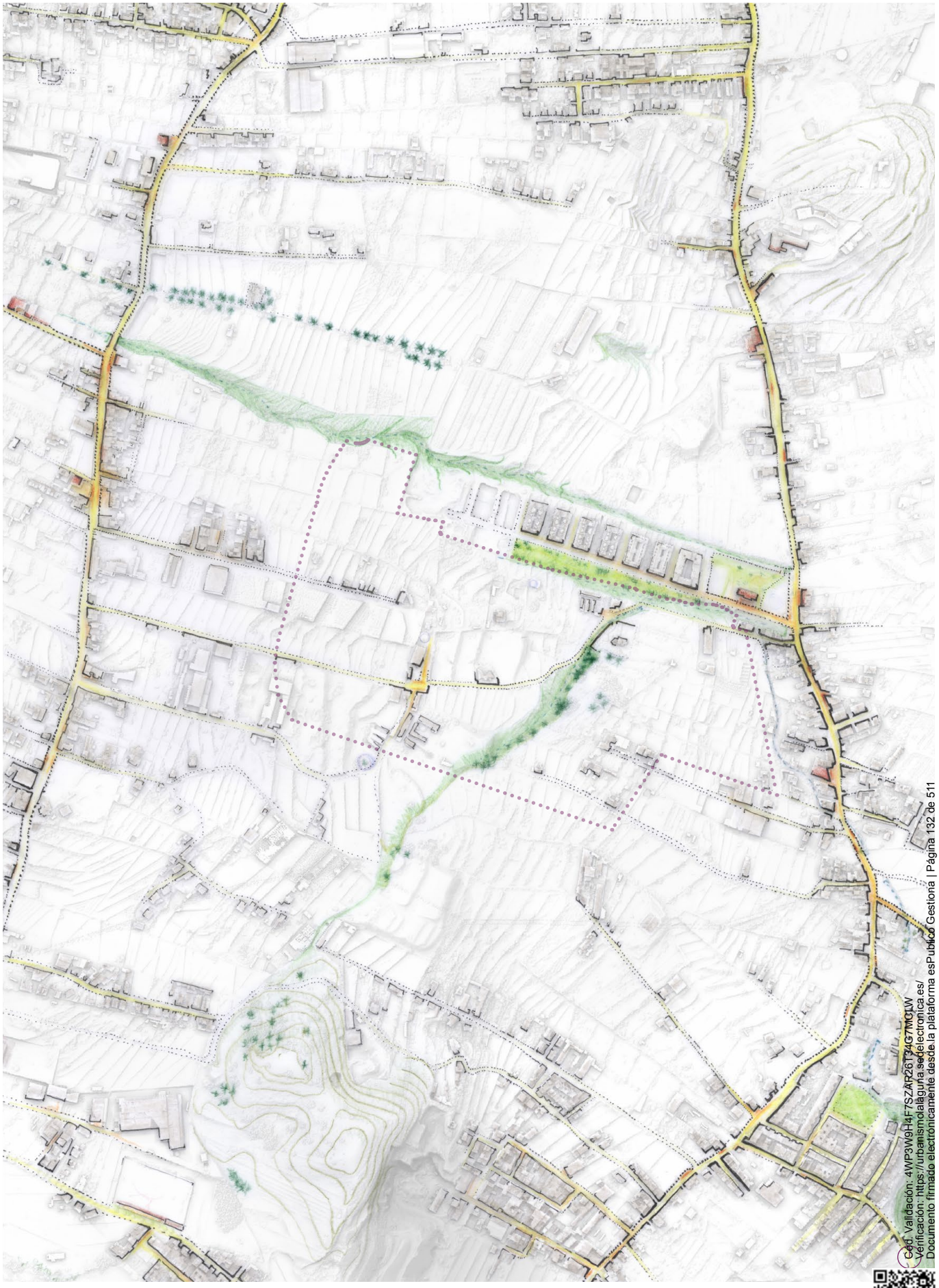
Mapa 42. Ámbito del campus de Geneto según el PGO de 2004

Elaboración propia

Campus universitario
Ámbitos de estudio
Equipamientos



Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 131 de 511



Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 132 de 511

Mapa 44. Análisis de Infraestructura verde e intensidad de actividad peatonal en el ámbito del campus de Geneto-Los Baldíos

Elaboración propia

Campus universitario de Geneto

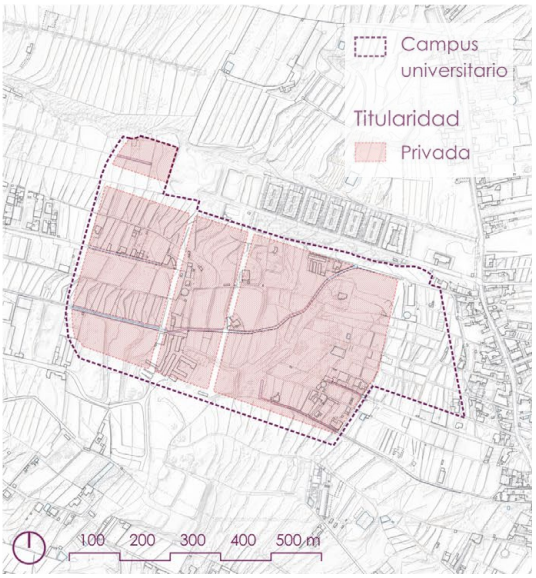
ámbito del campus por el parque lineal paralelo a la calle Afrodita.

El interior del ámbito está atravesado por el camino de La Charquilla, que conecta los caminos de San Francisco de Paula y San Miguel de Geneto, enlazando a la altura de la antigua Casa del Zapatero, junto al Centro Ciudadano de San Miguel de Geneto.

El nombre del camino proviene de la charca que se formaba en el punto donde confluyen el barranquillo de Los Mirabales y el barranco del Volcán, más o menos donde se encuentra el emplazamiento del actual Centro Ciudadano. Desde ese mismo lugar parte la antigua acequia de El Pino, que discurre en dirección paralela al camino de San Miguel de Geneto, entre las viviendas, cruzándolo, hasta terminar desembocando en el barranco del Hurón.

Del total de suelos reservados como sistemas generales docentes o socioculturales por el PGO en el ámbito del campus de Geneto, prácticamente la totalidad es de titularidad privada. Según las fuentes consultadas, solo un 2% (correspondiente a los viarios) pertenece a titularidad pública, según los datos disponibles en la Sede Electrónica del Catastro.

De hecho, si atendemos a los datos del uso principal de la parcela declarado en el Catastro, observamos que un 40% del ámbito figura como suelo sin edificar, un 31% como suelo industrial, un 23% como residencial y solo un 4% como agrario.



Mapa 43. Distribución de la titularidad del suelo en el Campus de Geneto

Elaboración propia a partir de datos de la Sede Virtual del Catastro y Grafcan



Foto 43. Campos de cultivo en el ámbito del Plan Especial del campus de Geneto-Los Baldíos

Colectivo CCRS, agosto de 2024

Sin embargo, la realidad física del territorio difiere notablemente. Un análisis detallado del uso efectivo del suelo muestra que aproximadamente un 76% sigue destinado a actividades agrícolas, un 11% está ocupado por edificaciones industriales y tan solo un 10% corresponde a uso residencial.

Figura 48. Cuadro de la situación de los suelos calificados como Sistemas Generales en el Campus de Geneto

Elaboración propia a partir de los datos de la Sede Electrónica del Catastro

Situación de los suelos calificados como sistemas generales del campus de Guajara según el PGO 2004

	Sistemas Generales Docentes (m^2)				Sistemas Generales Socioculturales (m^2)		
	Agrario	Industrial	Residencial	Suelo	Industrial	Residencial	Suelo
Titularidad privada	7.991	38.397	32.037	75.669	21.090	13.255	830
	Viario	Hidrológico			Viario		
Titularidad pública	4.244	25			429		

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 133 de 511

3.3 UNIVERSIDAD, VIVIENDA Y EQUIPAMIENTOS: UN ENFOQUE TERRITORIAL

En este apartado se realiza un análisis de las necesidades actuales de la Universidad de La Laguna, así como de la realidad residencial del municipio. Esto nos permite evidenciar la estrecha relación entre la disponibilidad de suelo y los nuevos retos sociales. La dimensión universitaria, las dinámicas del mercado de la vivienda y la evolución demográfica, y en especial la situación de la población joven y mayor, requieren una respuesta coordinada en términos de ordenación territorial, dotación de infraestructuras y modelos residenciales adaptados a las demandas presentes y futuras.

3.3.1 Necesidades actuales de la Universidad de La Laguna

En el Estudio de Necesidades del Campus de Guajara de 1987 se aplicaron las ratios establecidas en el Estudio Comparado de Estándares de Equipamientos del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo de 1982 para el cálculo de la superficie necesaria. Dichos criterios sirvieron como base para establecer las reservas de suelo destinadas a la actual Universidad de La Laguna, mediante ratios diferenciados según se tratara de alumnado de Ciencias o de Humanidades.

Para los alumnos de Humanidades, el estudio recomienda de 13 a 16 m²/alumno, además de 3 m²/alumno en concepto de Biblioteca. Mientras que para los alumnos de Ciencias y Tecnología se recomiendan 40 m²/alumno.

Estudiantes por tipo de estudio

Total matrículas 2024	Humanidades	Ciencias y Tecnología
Estudiantes de Grado, Máster y Doctorado		
Grado	9.845	8.064
Máster	846	557
Doctorado	1.187	
Total	**10.691**	**9.808**

Figura 49. Número de estudiantes por tipo de estudios
Elaboración propia a partir de datos de los anuarios de la ULL

Campus de la Universidad de la Laguna

Campus	Superficie (m²)	Superficie a restar
Desglose de superficies de los campos y los ámbitos de estudio		
Anchieta	607.894	207.385
Náutica	12.902	-
Guajara	21.804	110.104
Astrofísica	559.768	-
Geneto	266.871	193,966
Ciencias de la Salud	39.888	-
Campus Central	113.954	-
Total	**1.623.083**	**511.457**

Figura 50. Superficies de la Universidad
Elaboración propia a partir de datos del Grafcan y del Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna

De este modo, es posible extrapolar y realizar una estimación aproximada de la demanda de suelo en función del número real y actualizado de estudiantes de la Universidad.

Según los datos recogidos en las memorias anuales de la Universidad de La Laguna, durante el curso 2023-2024 se han matriculado un total de 20.499 alumnos, incluyendo las matrículas de Grado, Máster y Doctorado.

Con base en estas cifras, la superficie necesaria para atender adecuadamente las necesidades funcionales de la institución se estima en aproximadamente 595.499 m².

La superficie actual total de los campus es de

Necesidad de suelo para les necesidades de la Universidad

Total estudiantes 2024	m² suelo/alumno Humanidades	m² suelo/alumno Ciencias y Tecnología	Total superficie necesaria	Total superficie actual Universidad	Superficie a restar (ámbitos estudio)	Superficie resultante
Estudiantes de Grado, Máster y Doctorado						
20.499	203.129	392.320	595.499	1.623.082,75	511.457,09	1.111.625,66

Figura 51. Cálcul necesidades de l Universidad
Elaboración prop

Figura 52. Cálculo necesidades de la Universidad
Elaboración propia

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 134 de 511



Foto 44. Jardines centrales del Campus de Guajara
Colectivo CCRS, abril de 2025

1.623.086 m², mucho mayor a la necesidad real derivada del cálculo. Restando a esta superficie total el área de los ámbitos a estudiar, que corresponde a un total de 511.457 m², obtendríamos un valor de **1.111.626 m²**. Como se puede observar, incluso sin contar con los ámbitos de estudio, la superficie de la cual dispondría la Universidad es casi dos veces superior a la recomendada según el cálculo llevado al cabo.

En conclusión, incluso **sin contar con los ámbitos de estudio, la Universidad dispondría de una superficie más que suficiente para su correcto desarrollo y funcionamiento.**

Por tanto, dichos ámbitos podrían **destinarse a atender otras demandas más urgentes de realidad actual**, sin comprometer la capacidad operativa de la institución universitaria.

Finalmente, debe señalarse que la propia Universidad de La Laguna ha manifestado formalmente la innecesariedad de mantener las reservas de suelo destinadas a sistemas generales universitarios previstas en el planeamiento.[29]

29 Ver Anexo VI de la presente Memoria.

3.3.2 Análisis de movilidad

La movilidad constituye un eje clave en el desarrollo territorial y en la planificación estratégica del municipio de San Cristóbal de La Laguna. Para atender adecuadamente a las necesidades de los campus universitarios, es fundamental comprender cómo se desplazan las personas y los bienes.

Plan de Movilidad Urbana Sostenible

El Plan de Movilidad Urbana Sostenible (PMUS) de San Cristóbal de La Laguna, aprobado en 2023, establece una serie de objetivos a alcanzar para el año 2030, con el propósito de avanzar hacia un modelo de movilidad eficiente, accesible y sostenible.

El Plan hace hincapié en la propuesta de La Laguna como Ciudad de la Ciencia y la Innovación, gracias a la importancia de sus instituciones educativas y de investigación, así como el polo empresarial del Parque Científico y Tecnológico de Tenerife, vinculado a la Universidad de La Laguna.

En este contexto, el Plan propone una transformación profunda del modelo de ciudad a través de la movilidad. Inspirado en el concepto de la ciudad de los 15 minutos, el eje central del plan es claro, que cualquier persona pueda acceder a pie o en bicicleta a todos los servicios básicos, centros de trabajo y espacios culturales en menos de un cuarto de hora desde su domicilio, *"transformando la movilidad se transforma el espacio y la forma de vivir"*.

Este modelo de proximidad no solo mejora la calidad del aire y reduce la necesidad de desplazamientos motorizados, sino que fomenta una vida urbana más saludable, humana y conectada. Basado en la idea original de *"unidad vecinal"* del urbanista Clarence Perry, y modernizada por Carlos Moreno[30], este enfoque urbano promueve

30 Catedrático de Emprendimiento, Territorio e Innovación de la Universidad Sorbona de París y asesor urbanístico de Anne Hidalgo, alcaldesa de París desde 2014 hasta

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 135 de 511

la creación de comunidad, revitaliza los barrios y prioriza la vida local, con la idea de fondo de "*rehumanizar las ciudades*".

El PMUS establece una propuesta de ordenación en materia de movilidad como respuesta a las problemáticas previas detectadas, con objetivos, alineados con la normativa europea, que plantean la transformación del modelo actual para conseguir mayores niveles de sostenibilidad, eficiencia, inclusividad y seguridad en el sistema de movilidad. Para lo cual establece un conjunto de medidas, actuaciones y programas, profundizando en aquellas propuestas pensadas a corto-medio plazo.

En el nuevo modelo apuesta por mejorar la oferta peatonal, con una propuesta de clasificación viaria que busca *"concentrar el tráfico en pocas calles, destinando prioritariamente al peatón las vías interiores delimitadas por las calles de tráfico*". Esta estrategia se apoya en tres tipos de viales:

- Ejes principales, tanto para tráfico rodado como para tráfico peatonal. Siendo importante transformar la morfología de carretera a verdaderas vías urbanas, donde se establece circulación con velocidades máximas de 30 km/hora.

- Calles residenciales, organizadas en torno al concepto de "supermanzanas", que configuran espacios donde el peatón pasa a tener prioridad sobre el vehículo, reorganizando el espacio público a favor de la vida urbana.

- Zonas estanciales-peatonales, que se tratarían de espacios completamente peatonales.

Este nuevo enfoque requiere garantizar la accesibilidad universal en toda la red viaria, con aceras con suficiente anchura, rebaje de los vados de pasos de peatones y pendiente suaves que no superen el 6%, cumpliendo con los estándares de la Orden TMA/851/2021[31], que establece que un itinerario es accesible cuando *"en todo su desarrollo poseerá una anchura libre de paso no inferior a 1,80 m, que garantice el giro, cruce y cambio de dirección de las personas independientemente de sus características o modo de desplazamiento*".

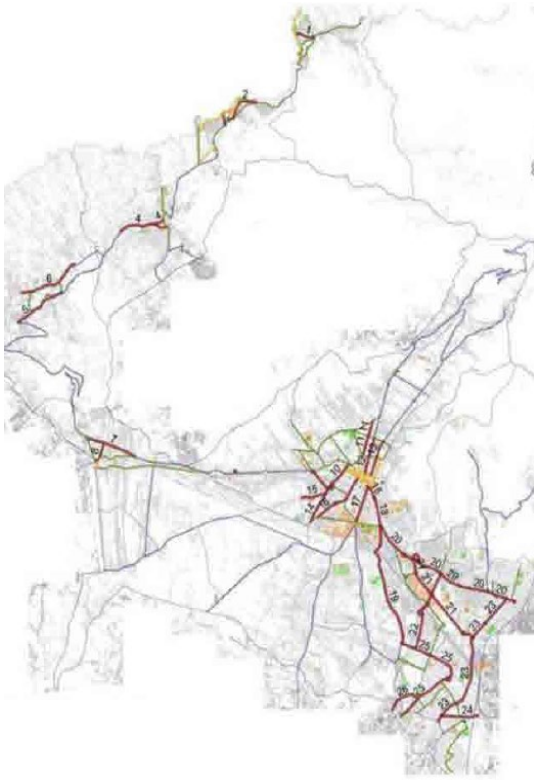


Figura 53. Red de itinerarios preferentes propuestos

Fuente: Plan de Movilidad Urbana Sostenible de San Cristóbal de la Laguna (2023)

En este marco se propone una red básica peatonal compuesta por dos tipos de itinerarios peatonales, los preferentes y los complementarios, que se apoyan en calles peatonales.

Entre los itinerarios peatonales preferentes propuestos que atraviesan o bordean el ámbito de la modificación tenemos la *Avenida Trinidad* (17), el *Eje Lora Tamayo-Cam. San Bartolomé de Geneto* (19), el *Eje calle Prof. José Luis Marero Becerra - calle*

actualidad.

31 Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados.

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 136 de 511

Radio Aficionados (21) y el *Eje Avenida César Manrique - cam. La Hornera* (22). En todos ellos se establece como criterio fundamental garantizar itinerarios amplios, seguros y accesibles, con un paso mínimo superior a 2,5 metros, continuidad sin quiebros, preferencia peatonal en intersecciones, y áreas de estancia cada 200 metros para el juego, descanso o actividades cotidianas. Además, estos ejes deberán contar con bandas de separación del tráfico motorizado en vías principales, así como con una adecuada señalización horizontal, vertical e informativa sobre la red peatonal, ciclista y de transporte público.

En cuanto a los itinerarios peatonales complementarios, se proponen los del *Eje este-oeste Avenida Bartolomé Cairasco - TF-265* (21), *Avenida Ángel Guimerá Jorge* (22) y *Eje Camino La Hornera entre Avenida de los Menceyes y rotonda Avenida El Paso* (23). En estos recorridos se establece un paso mínimo garantizado superior a 1,80 metros, siendo recomendable una anchura de entre 2,5 y 3 metros, salvo en calles de coexistencia. Además, estos ejes deberán contar con jardinería, preferencia de paso en intersecciones (excepto con vías urbanas básicas), así como con una adecuada señalización horizontal, vertical e informativa sobre la red peatonal, ciclista y de transporte público.



Foto 45. Calle Profesor José Luis Moreno Becerra a la altura de la Rotonda de Economía
Colectivo CCRS, agosto de 2024



Foto 46. Carretera de La Esperanza (TF-24) a la altura del CRFS Tahonilla
Colectivo CCRS, septiembre de 2024

Otro aspecto a tener en cuenta, especialmente en el ámbito del campus de Anchieta debido a la cercanía de centros educativos como el IES Geneto, el CEIP Alonso Nava y Grimón, el Colegio Sta. Rosa de Lima - Dominicas y el Colegio e Instituto Nuryana, son las propuestas y actuaciones relacionadas con la creación de itinerarios y entornos escolares seguros. Entre las que se incluyen: la implantación de vías ciclistas, la ampliación de aceras en cruces, el marcado de continuidad de los itinerarios escolares, la instalación de pasos de peatones elevados o la delimitación de zonas de tránsito escolar, entre otras medidas.

El PMUS destaca entre las necesidades a resolver, el efecto brecha que supone la TF-5, debido principalmente, al predominio del espacio del vehículo privado frente al peatón, debilitando las relaciones entre los barrios a ambos lados de la carretera. De hecho, de los cinco pasos peatonales elevados que se consideran necesarios mejorar, cuatro están directamente vinculados con los ámbitos de Anchieta y Guajara, siendo estos los pasos de avenida de República de Venezuela, Padre Anchieta, Lora Tamayo y avenida César Manrique.

Teniendo en cuenta las dificultades que presenta la orografía y configuración de viario, el PMUS propone la creación de una red de carriles bici que propicien la inclusión de la bicicleta en el sistema de transporte del municipio. Para lo que se asume como objetivos esenciales que se garantice la conexión con las redes de transporte público, aprovechen las zonas verdes existentes para incorporar pistas y carriles bici y que la red cubra los accesos a equipamientos públicos (centros escolares, deportivos y sanitarios especialmente).

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 137 de 511

El Plan propone una red de carriles bici diseñados para conectar de forma directa los principales barrios, equipamientos estratégicos y nodos de transporte, en los que junto con la universidad se incluyen las estaciones de tranvía, polígonos o aparcamientos disuasorios. Con el objetivo de ofrecer la mayor cobertura de población, se busca promover una movilidad ciclista segura y eficiente, pero sin restar espacio al peatón, buscando siempre la reconversión de espacio actualmente destinado al vehículo a motor.

Los itinerarios propuestos tendrán una anchura mínima de 1,5 metros (unidireccionales) o 1,2 metros por sentido (bidireccionales), con franjas de seguridad respecto al tráfico motorizado, al aparcamiento y al mobiliario urbano. Además, se propone priorizar la seguridad y visibilidad en cruces y rotondas, evitando obstáculos visuales y reforzando la señalización.

Dentro del ámbito de la modificación menor, el plan prevé como itinerarios prioritarios los siguientes trazados: *IT.1 de Avenida de la Universidad-Ángel Guimerá*, el *IT.2 Camino de las Peras-Carretera de la Cuesta*, el *IT.5 Avenida César Manrique-Calle Aceviño* y el *IT.6 de Calle Lora Tamayo-Carretera de Geneto*.

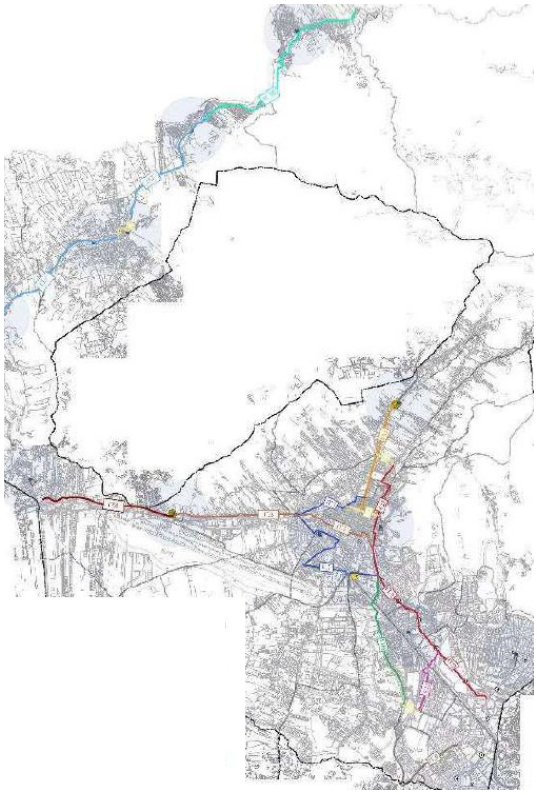


Figura 54. Red de carriles bici propuesta

Fuente: Plan de Movilidad Urbana Sostenible de San Cristóbal de la Laguna (2023)

Escenarios de movilidad en los campus

En este apartado se analiza la estructura actual de la movilidad en los tres campus objeto de estudio, considerando tanto las condiciones existentes como las previsiones vinculadas a los nuevos ejes viarios propuestos en el Plan General y en el planeamiento derivado.



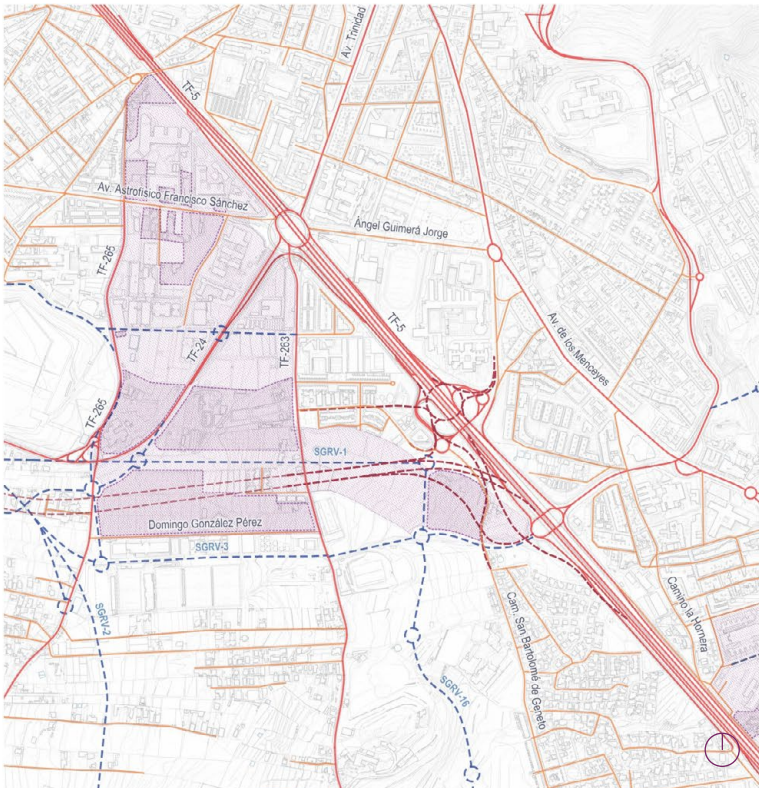


Foto 47. Izquierda: Carretera de La Esperanza (TF-24)

Foto 48. Derecha: Avenida Astrofísico Francisco Sánchez

Colectivo CCRS, septiembre de 2024

Cod. Validación: [illegible] | Verificación: https://urbanismolaguna.sedelectronica.es/ | Documento firmado electrónicamente desde la plataforma Público Gestiona | Página 138 de 511



Mapa 45. Esquema de movilidad actual en el ámbito del campus de Anchieta
Elaboración propia

Campus
Ámbitos

Vías existentes
Vía principal
Vía secundaria

Vías en proyecto
PGO 2004 - SGRV Sistema General de Red Viaria
Proyecto Circunvalación
Proyecto Circunvalación - Túnel

Campus de Anchieta

La rotonda del Padre Anchieta constituye el principal nodo de movilidad del ámbito, al concentrar la conexión entre las principales vías supramunicipales, locales y urbanas. Actúa como punto de acceso y salida hacia la autopista TF-5, y al norte da servicio a la avenida de la Trinidad, eje vertebrador del casco histórico de La Laguna. Hacia el sur, conecta con la carretera de La Esperanza (TF-24) y el Camino de San Miguel de Geneto (TF-263), sin olvidar su vinculación con las vías urbanas de la avenida Astrofísico Francisco Sánchez (TF-265), que conecta con el barrio de El Coromoto y conecta con el camino de San Francisco de Paula hacia el sur, y la avenida Ángel Guimerá Jorge, que nos conduce hasta la Cruz de Piedra.

Vinculadas al campus universitario, se identifican tres vías principales que estructuran el ámbito a partir de la rotonda del Padre Anchieta. La primera de ellas es la carretera de La Esperanza (TF-24), que atraviesa el campus en diagonal hacia el suroeste. Esta vía se cruza con la TF-265 y continúa por la Dorsal de La Esperanza hasta alcanzar el Parque Nacional del Teide. A la altura de la Escuela de Ingeniería Agraria, la TF-24 se bifurca en un ramal subterráneo que permite la conexión directa con la TF-5.

En términos generales, la carretera TF-24 presenta una escasa integración funcional con el ámbito universitario, desempeñando un papel de barrera física que fragmenta el entorno en recintos diferenciados situados a ambos lados de su trazado. Su configuración y disposición viaria refuerzan esta desconexión, ya que los espacios universitarios colindantes carecen de una relación directa o estructurada con la vía, orientando sus accesos y usos en sentido opuesto a la misma.

En segundo lugar, se encuentra el Camino de San Miguel de Geneto (TF-263), que se inicia en la rotonda del Padre Anchieta y se extiende en dirección sur. Esta vía constituye el principal acceso viario a la Sección de Ingeniería Agraria de la Universidad, así como a otros equipamientos del entorno, como el Colegio Santa Rosa de Lima - Dominicas, y a diversas áreas residenciales próximas, entre las que destacan Mayber, Las Mejoranas y El Cubanito.

Por último, desde la rotonda del Padre Anchieta en dirección oeste, se extiende la avenida Astrofísico Francisco Sánchez (TF-265), que atraviesa el campus universitario en sentido este-oeste hasta el barrio de El Coromoto. Esta vía constituye un eje estructurante que da acceso tanto a los recintos universitarios situados al norte como al sur del campus. A la altura del cruce con la Avenida de la Universidad, la vía adopta la denominación de avenida Bartolomé Cairasco, mientras que la TF-265 continúa su trazado hacia el sur en paralelo al campus de Anchieta, bajo la denominación de Camino de San Francisco de Paula.

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 139 de 511

En conjunto, estas tres vías conforman el entramado principal de movilidad del campus de Anchieta. Las situadas en los extremos -TF-265 y TF-263- permiten el acceso a los diferentes equipamientos universitarios y mejoran la conexión con el entorno urbano inmediato (como el centro de La Laguna, el barrio de El Coromoto o San Miguel de Geneto), mientras que la TF-24 actúa como eje de penetración metropolitana hacia el sur y el Parque Nacional del Teide.

En cuanto a las infraestructuras previstas, el Plan General de Ordenación contempla nuevas conexiones del sistema general de red viaria que afectan directamente al ámbito del campus, entre ellas:

- La SGRV-1, que divide al sur de la TF-24 el ámbito de estudio en sentido este a oeste y que se correspondería con el nuevo trazado por el sur de la pista de aterrizaje del Aeropuerto de Los Rodeos de la TF-5.

- La SGRV-3, que discurre en paralelo a la SGRV-1, delimitando el sur del ámbito y que conectaría a la altura del barranco Gomero, dando continuidad a la Vía de Ronda.

- La SGRV-16, entre San Miguel y San Bartolomé de Geneto, propuesta como vía alternativa entre ambos caminos, condicionada con una línea de edificación a 12 metros del borde exterior de la calzada.

En este sentido, cabe destacar que el sistema general de la red viaria SGRV-1, en la actualidad se encuentra aprobada la fase 1 del denominado *"Proyecto de trazado y de construcción de la Circunvalación área metropolitana de Tenerife/variante TF-5: Padre Anchieta-Los Rodeos. Fase 1: circunvalación de La Laguna"*. Y cuyo trazado atraviesa y afecta al sur del ámbito previsto para el campus universitario de Anchieta.



Foto 49. Camino de San Francisco de Paula, cruce de la TF-265 con la TF-24



Foto 50. Carretera de La Esperanza (TF-24) y ramal subterráneo de acceso a la TF-5



Foto 51. Vista del camino de San Miguel de Geneto (TF-263) a la altura del acceso a la sección de Ingeniería Agraria

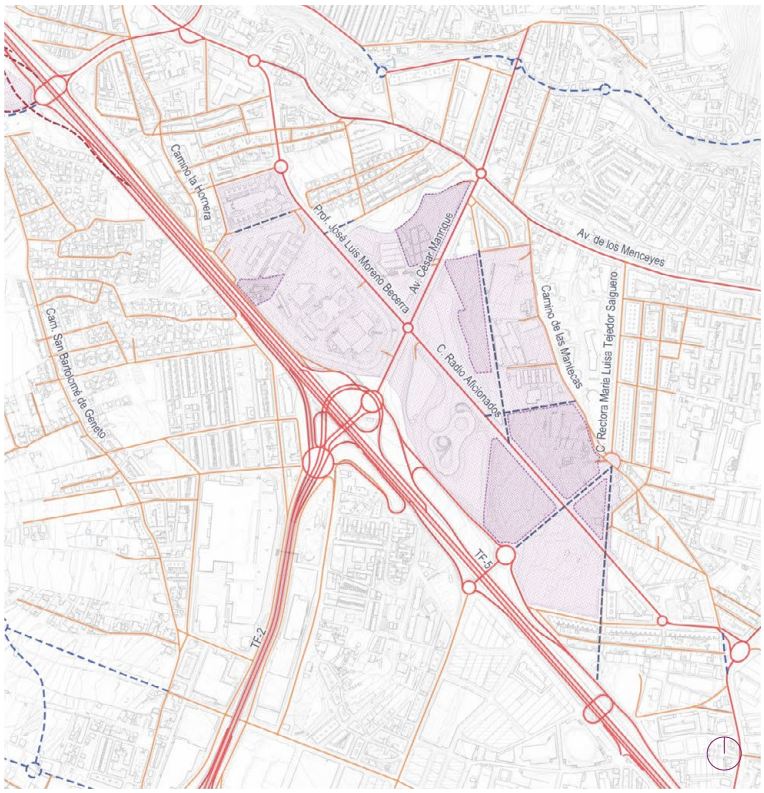
Colectivo CCRS, agosto de 2024

Campus de Guajara

En el ámbito del Campus de Guajara, la autopista TF-5 constituye el principal elemento estructurante del sistema viario, actuando como límite físico del campus en dirección noroeste-sureste y generando una fractura en la continuidad urbana respecto a los barrios colindantes de Geneto y Las Chumberas. En mitad del ámbito del campus se localiza un importante nudo de conexión viaria entre la TF-5 y la TF-2, desde el cual se origina la avenida César Manrique, una vía de carácter estructurante a nivel municipal que articula la movilidad del campus en sentido norte-sur.

En paralelo a la TF-5, el eje conformado

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 140 de 511



Mapa 46. Esquema de movilidad actual en el ámbito del campus de Guajara
Elaboración propia

Campus
Ámbitos
Vías existentes
Vía principal
Vía secundaria
Vías en proyecto
PGO 2004 - SGRV Sistema General de Red Viaria

por las calles Profesor José Luis Moreno Becerra, Radio Aficionados y la continuación de la avenida de los Menceyes se consolida como el principal corredor viario del Campus de Guajara, al establecer una conexión estructurante en dirección noroeste-sureste. Este eje interconecta distintos equipamientos estratégicos del ámbito universitario, incluyendo el Instituto de Astrofísica de Canarias, el conjunto de facultades y servicios universitarios (especialmente vinculados a las ciencias humanas y sociales, ubicados en las proximidades del barrio de Gracia), y el Campus de Ciencias de la Salud, localizado en Ofra, junto al Hospital Universitario de Canarias.

Sobre este mismo eje discurre la Línea 1 del tranvía de Tenerife, que establece una conexión directa con los principales centros administrativos, así como con una amplia red de equipamientos culturales, educativos, hospitalarios, de servicios y zonas comerciales de los municipios de Santa Cruz de Tenerife y San Cristóbal de La Laguna. Esta infraestructura de transporte público adquiere un carácter estratégico al interconectar los campus universitarios de Ofra, Guajara, Central y Anchieta de la Universidad de La Laguna, consolidando este eje como un corredor clave de la movilidad metropolitana.

Estas dos vías (la avenida César Manrique y el eje conformado por las calles Profesor José Luis Moreno Becerra y Radio Aficionados) constituyen el trazado principal de movilidad urbana del ámbito principal del Campus de Guajara, desde el cual se articulan la mayoría de los accesos a los distintos edificios y espacios universitarios. Este sistema viario desempeña un papel fundamental en la organización funcional del campus, al canalizar tanto el tráfico rodado como los flujos peatonales procedentes de las paradas de tranvía y guaguas.

Uno de los rasgos físicos más significativos del campus es la fuerte pendiente del terreno. Desde la parada del tranvía del Hospital Universitario, situada a una cota de 330 metros, hasta la del Museo de la Ciencia y el Cosmos, en torno a la cota 480 metros, se ascienden 150 metros en un trayecto de 2.900 metros, lo que supone una pendiente media del 5,2%. Sin embargo, esta pendiente no es uniforme en todo el recorrido; es precisamente en la zona donde se ubica el recinto principal del campus donde se registran los tramos más pronunciados:



Foto 52. Parada de Tranvía de Las Mantecas, en la calle Radio Aficionados
Colectivo CCRS, septiembre de 2024

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 141 de 511

6,77% entre las paradas de tranvía de Las Mantecas y Campus de Guajara, y 5,26% entre Campus de Guajara y Gracia.

En el extremo norte del campus se encuentra la avenida de los Menceyes, una arteria fundamental que conecta el centro urbano de San Cristóbal de La Laguna con La Cuesta, prolongándose hasta la ciudad de Santa Cruz de Tenerife. Por el límite este, el Campus de Guajara colinda con el barrio de La Cuesta, siendo el Camino de Las Mantecas la vía que define, en gran medida, el límite de la reserva de suelo del campus. Este camino parte de la avenida de los Menceyes y bordea el campus hasta alcanzar la rotonda del Hospital Universitario de Canarias, la cual funciona como un nodo estratégico de conexión entre diferentes sectores urbanos.

En síntesis, la movilidad urbana del Campus de Guajara se estructura principalmente a través de dos ejes viarios perpendiculares (la avenida César Manrique y el eje de las calles Profesor José Luis Moreno Becerra y Radio Aficionados) que configuran una estructura en forma de cruz. Esta disposición permite una comunicación fluida dentro del campus y se conecta eficazmente con las vías periféricas (como la TF-5, la avenida de los Menceyes y el Camino de Las Mantecas) que delimitan el recinto universitario y lo integran con los barrios colindantes.



Foto 53. La calle Radio Aficionados con el campus de Bellas Artes y el ámbito de estudio en el fondo

Colectivo CCRS, septiembre de 2024

En cuanto a las infraestructuras previstas, el Plan General de Ordenación contempla la ejecución de nuevas vías de carácter secundario que mejorarían la conexión con respecto al entorno urbano inmediato. Entre las actuaciones destacadas se encuentra la prolongación de la avenida de los Estudiantes, en paralelo al Camino de Las Mantecas, cuyo trazado permitirá establecer una conexión directa con la calle Radio Aficionados, reforzando así la relación funcional del campus con el barrio de La Cuesta.

Asimismo, se prevé la apertura de una nueva vía de conexión entre la rotonda de Las Mantecas y la de Bellas Artes, que permitirá mejorar los accesos al nudo de enlace con la TF-5 y facilitará la conexión con el barrio de Las Chumberas, reforzando así la malla viaria secundaria del entorno universitario.

Figura 56. Análisis de pendiente media en el eje viario de las calles Profesor José Luis Moreno Becerra, Radio Aficionados

Elaboración propia

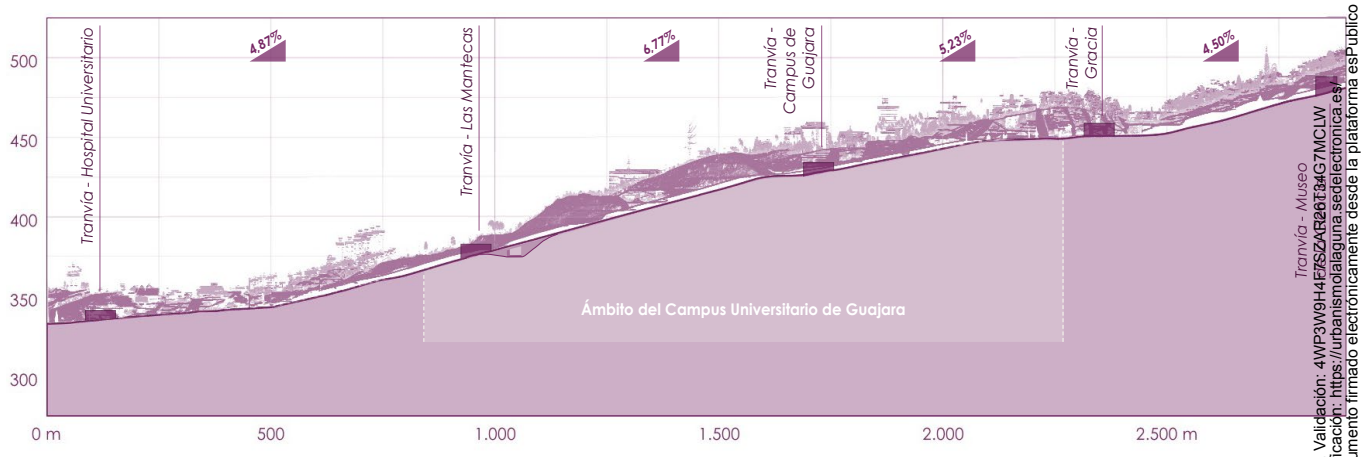
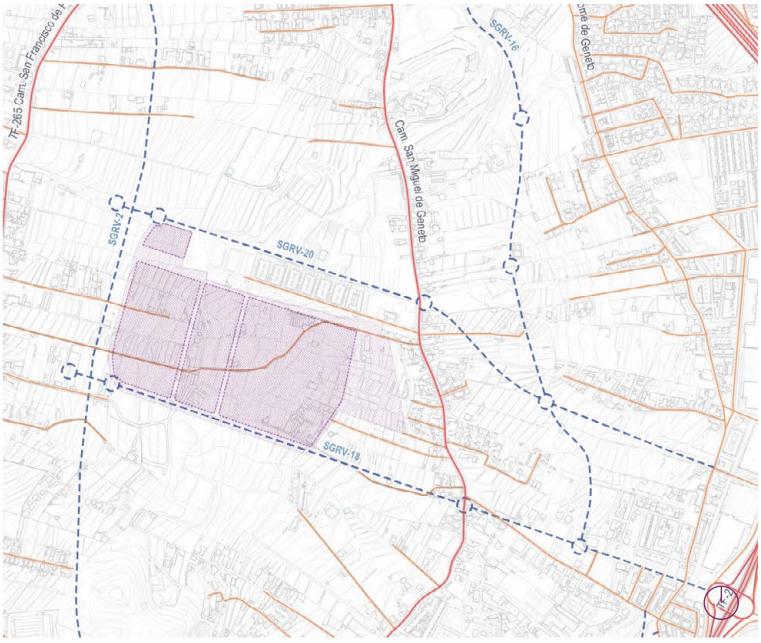


Figura 55. Perfil de elevación del eje viario de la linea 1 del tranvía desde la parada del Hospital Universitarios hasta Museo de la Ciencia

Elaboración propia

Cód. Validación: 4WP3W9H4FSZAR2013G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 142 de 511



Mapa 47. Esquema de movilidad actual en el ámbito del campus de Geneto
Elaboración propia

Campus
Ámbitos
Vías existentes
Vía principal
Vía secundaria
Vías en proyecto
PGO 2004 - SGRV Sistema General de Red Viaria
Proyecto Circunvalación
Proyecto Circunvalación - Túnel

Campus de Geneto

La reserva de suelo destinada al Campus Universitario de Geneto se localiza entre dos vías principales de trazado norte-sur: la Carretera de San Francisco de Paula, al oeste, y el Camino de San Miguel de Geneto, al este. Estas dos infraestructuras constituyen los ejes estructurantes del ámbito, a partir de los cuales se ramifican calles y caminos secundarios, que en muchos casos carecen de continuidad funcional, y que proporcionan acceso tanto a áreas residenciales como a zonas de actividad industrial.

En este contexto, destaca la existencia dentro del ámbito, del Camino de la Charquilla, que actúa como vía transversal de conexión entre ambos ejes principales. Este camino enlaza las inmediaciones de la Parroquia de San Francisco de Paula, en la zona de Los Baldíos, con el Centro Ciudadano de San Miguel de Geneto, constituyéndose como uno de los pocos elementos que actualmente permiten la permeabilidad transversal.

El Plan General de Ordenación contempla la creación de nuevas vías de carácter estructurante, entre las que destacan:

- La SGRV-2, que haría de enlace con el límite municipal sur, con Santa Cruz, hasta la variante de la TF-5, en paralelo a la ctra. de San Francisco de Paula y el Camino de San Miguel de Geneto.

- La SGRV-16, entre los caminos de San Miguel y San Bartolomé de Geneto.

- La SGRV-20, que al norte del ámbito, sería la prolongación de la av. de la Libertad, en Los Majuelos, hasta conectar con San Francisco de Paula.

- La SGRV-18, que siendo el límite sur del ámbito, conectaría transversalmente la TF-2 con los ejes viarios de Geneto.



Foto 54. Visual de la calle Afrodita, junto a los suelos de reserva del futuro campus de Geneto
Colectivo CCRS, abril de 2025

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 143 de 511

3.3.3 Situación y perspectiva residencial en el municipio

A través de un enfoque comparativo, se pretende identificar con mayor exactitud las necesidades reales del municipio en materia de vivienda, atendiendo tanto a las particularidades del ámbito universitario como a su relación e inserción en el entorno urbano.

En este sentido, se ha tomado como referente el informe técnico *Análisis de la vivienda residencial e impactos socioeconómicos en el municipio de San Cristóbal de La Laguna,* realizado por la Sociedad Municipal de Viviendas y de Servicios de San Cristóbal de La Laguna (MUVISA) y la Fundación General de la Universidad de La Laguna (FGULL), para el Ayuntamiento de La Laguna.

Este documento constituye una fuente de información relevante, cuyo contenido se ha contrastado con otros estudios y datos complementarios, con el objetivo de obtener una visión más completa y precisa de la situación habitacional del municipio.

Según el informe, entre los años 2011 y 2021 el número de viviendas en San Cristóbal de La Laguna ha aumentado un 4,05%, pasando de 71.215 a 74.094, lo que supone la incorporación de 2.879 viviendas al parque residencial en un período de diez años.

Resulta especialmente interesante observar la distribución espacial de estas nuevas viviendas, ya que más del 80% se concentra en los distritos 1 (Zona Centro) y 3 (Taco), con la incorporación de 1.072 y 1.322 viviendas, respectivamente, reflejando un crecimiento en las zonas más céntricas y dinámicas del municipio y del área metropolitana, próximas a servicios básicos, equipamientos urbanos y, entre ellos, las infraestructuras universitarias.

Por el contrario, el distrito 4 (Los Baldíos, Guamasa, El Ortigal y Los Rodeos), donde se encuentran parcialmente el campus de Anchieta y la reserva de suelo para el futuro campus de Geneto, es el único que registra un decrecimiento, del 7,89%, lo que se traduce en una pérdida de 444 viviendas en el mismo período.

La presencia de la Universidad de La Laguna (ULL) en el municipio constituye un factor determinante para entender parte de la demanda habitacional, especialmente en las zonas próximas a los campus de Anchieta, Guajara y Ofra. Con una comunidad universitaria compuesta, en el curso 2023/2024, por 21.678 estudiantes, 1.619 docentes y 841 miembros del Personal de Administración y Servicios, la necesidad de vivienda asequible, especialmente en régimen de alquiler de corta y media duración, resulta particularmente intensa.

La actividad universitaria no solo genera una presión adicional sobre el mercado de alquiler, sino que también influye en la tipología de vivienda demandada, priorizándose pequeños apartamentos, estudios y habitaciones compartidas, así como zonas bien comunicadas mediante transporte público, dada la elevada movilidad de los estudiantes entre los distintos campus.

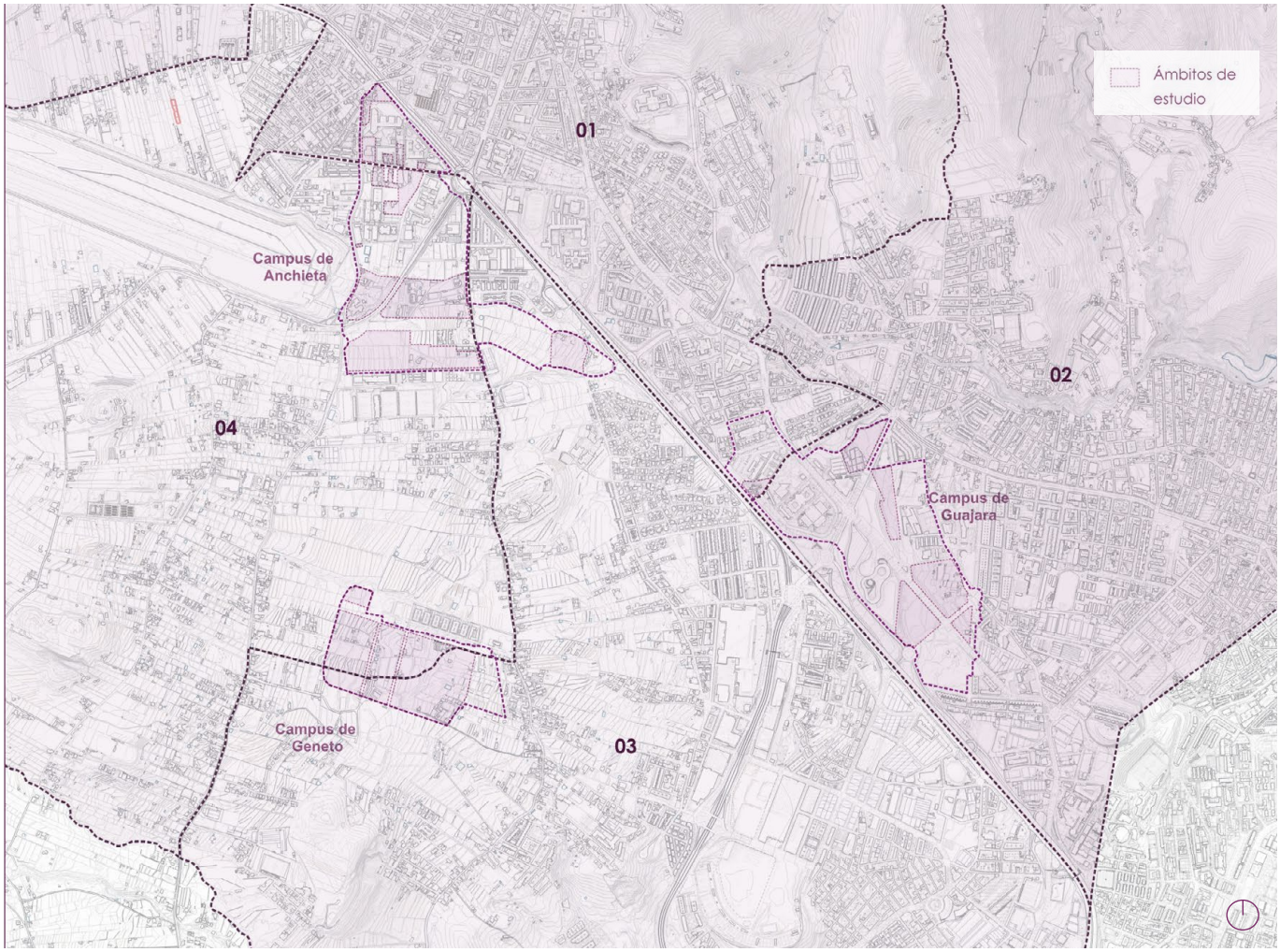
Figura 57. Variación de población y viviendas en un decenio

Elaboración propia a partir de los datos del informe de vivienda de MUVISA

Población y vivienda 2011-2021

	Viviendas totales 2011	Población 2011	Viviendas totales 2021	Población 2021	Variación viviendas 2011-21		Variación población 2011-21	
					nº viviendas	%	incremento de población	%
San Cristóbal de La Laguna	71.215	153.187	74.094	158.010	2.879	4,05	4.823	3,1

Cod. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 144 de 511



Mapa 48. Distritos de los que forman parte los ámbitos de estudio

Elaboración propia a partir de los datos del Instituto Nacional de Estadística

Distritos

01 Centro (San Cristóbal), San Lázaro, Gracia y La Vega Lagunera

02 Jardina, Las Mercedes, Vega de Las Mercedes, Las Montañas y Anaga

03 La Cuesta, Finca España y Los Valles

04 Las Chumberas, Geneto, Guajara y Taco

Realidad actual del mercado residencial

Para comprender la realidad habitacional actual del municipio, resulta necesario adoptar un enfoque integral que contemple las dinámicas socioeconómicas, culturales y territoriales. El crecimiento de la actividad turística en los últimos años, especialmente vinculado al auge del alquiler vacacional, ha tenido un impacto relevante en la evolución del mercado inmobiliario, condicionando en parte la disponibilidad y el acceso a la vivienda habitual, en especial en régimen de alquiler.

En el informe técnico se señala que, si bien el parque de viviendas ha aumentado, este crecimiento no ha ido acompañado de un incremento significativo en la oferta de vivienda protegida o asequible. La tensión en los mercados inmobiliarios se refleja en la subida sostenida del precio medio por metro cuadrado, tanto en compraventa como en alquiler, limitando el acceso a los colectivos más vulnerables, potenciando la segregación espacial y la formación de espacios residenciales monofuncionales.

Se evidencia una demanda creciente de vivienda pública, como refleja el número de personas inscritas en el *Registro de Demandantes de Vivienda Protegida del Gobierno de Canarias*. Esta situación se agrava por las diferencias socioeconómicas entre distritos, donde se observan disparidades en niveles de renta, tasas de ocupación, envejecimiento de la población y concentración de la oferta turística, generando desequilibrios territoriales que podrían derivar, si no se abordan con políticas específicas, en procesos de segmentación residencial.

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 145 de 511

Vivienda protegida

Según el informe técnico sobre la vivienda en San Cristóbal de La Laguna, la mayor parte de las personas solicitantes de vivienda protegida en Canarias proceden de Tenerife, con un total de 14.917 personas registradas en julio de 2024.

De estas, más del 65% demanda una solución habitacional en régimen de alquiler: un 40% solicita vivienda pública en alquiler y un 26%, alquiler en el mercado privado.

Por otro lado, tal como recoge el informe, la vivienda pública en propiedad no se contempla como prioridad en el nuevo Decreto-ley 1/2024 de medidas urgentes en materia de vivienda[32]. Aunque no se elimina, sí se reduce su peso en favor del alquiler y la protección permanente, como respuesta a la escasez estructural de vivienda asequible y a la necesidad de mantener un parque habitacional accesible de forma estable.

El Decreto-ley 1/2024 propone, entre otras medidas: El impulso de la vivienda pública en régimen de alquiler con protección permanente; La movilización de suelo público para su construcción mediante fórmulas como el derecho de superficie; y la colaboración con el sector privado bajo condiciones estrictas que aseguren el mantenimiento de la función social de la vivienda.

Se pretende así consolidar un parque público estable y no especulativo, destinado a responder a las necesidades habitacionales de la ciudadanía más vulnerable.

En cuanto al parque de vivienda protegida existente, el municipio declara contar con un total de 618 viviendas en régimen de protección en el año 2023.

Respecto a la disponibilidad de suelo destinado a vivienda protegida, **el municipio dispone de 7.473 m² clasificados como Suelo Urbano Consolidado con este fin**, una superficie que se puede considerar limitada en relación con la demanda existente.

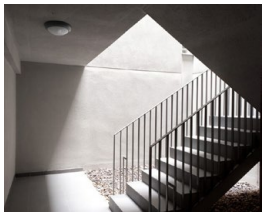
Demandantes de vivienda	
Pública en Alquiler	10.961
Pública en Propiedad	325
Privada en alquiler	7.001
Privada en propiedad	9.058
Total de Canarias	**27.345**

Figura 58. Inscritos en el Registro de Demandantes del Gobierno de Canarias según el régimen de tenencia de vivienda (julio 2024)

Fuente: Informe técnico Análisis de la vivienda residencial e impactos socio-económicos en el municipio de San Cristóbal de La Laguna de MUVISA

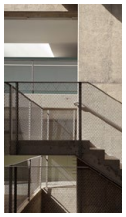
32 Decreto-ley 1/2024, de 19 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda (BOE . núm. 169, de 13 de julio de 2024)











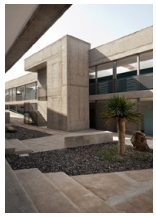


Foto 55. Ejemplos viviendas de VPO construidos por MUVISA

Derecha: 30 VPO Tejina del estudio Cabrera-Febles

Izquierda: 28 VPO adaptables del estudio Izquierdo Guanche Arquitectos

Fuentes: www.cabrerafebles.com www.izquierdoguanche.com

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T3467MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 146 de 511

Viviendas vacacionales

Según el Instituto Canario de Estadística (ISTAC), en los últimos datos disponibles de octubre de 2024, en San Cristóbal de La Laguna existen 597 viviendas vacacionales, lo que supone un aumento del 27% respecto a los datos del año 2019, cuando existían 471 viviendas.

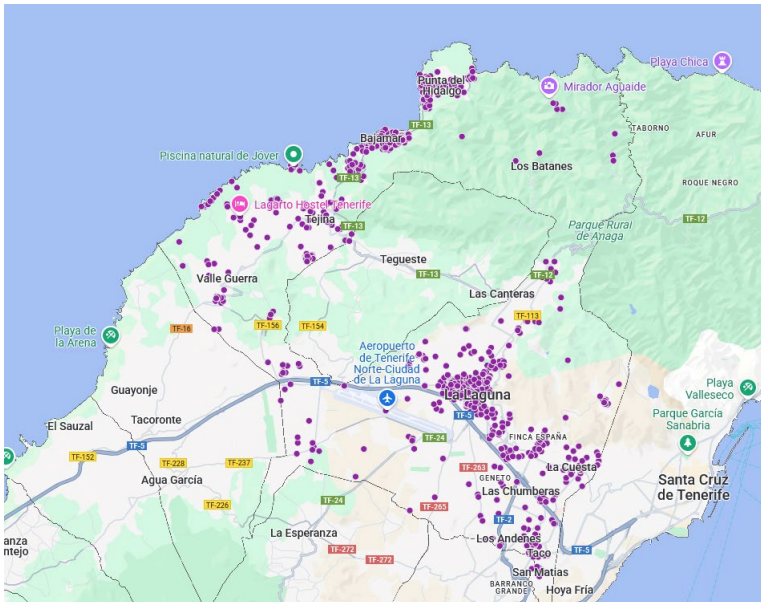
Este número representa el 0,7% del total del parque de viviendas y el 2% del total de viviendas en alquiler.

En cambio, según el Informe sobre la Vivienda de 2024 de MUVISA, este número asciende a 1.017 viviendas[33] en junio de 2024, correspondientes a las inscritas en el Registro Oficial del Gobierno de Canarias.

Dentro del ámbito de estudio, una gran parte de estas viviendas se concentra en el distrito uno, lo cual resulta coherente dada su proximidad a los principales monumentos patrimoniales del centro histórico, declarado Patrimonio de la Humanidad.

Figura 59. Mapa de viviendas vacacionales

Fuente: AirDNA, fecha de consulta Abril de 2025 (ww.airdna.co)



33 El informe de Muvisa señala una discordancia entre este valor y el número de viviendas vacacionales ofertadas en las principales plataformas como Airbnb y Vrbo. A efectos de este documento, se tendrán en cuenta los datos oficiales procedentes del Registro Oficial del Gobierno de Canarias.

A pesar del aumento de la demanda turística y del número de viviendas vacacionales, el informe sobre la Vivienda señala que no se han encontrado evidencias que relacionen directamente estos factores con el incremento en los precios de la vivienda. Concretamente, se señala que:

> *"[...] el análisis de vivienda vacacional del Municipio de La Laguna, con los datos gestionados, muestran que en principio no hay un impacto sobre el coste relativo del alquiler en su conjunto. Ahora bien, el análisis también arroja la existencia de ciertas áreas donde se pueda observar una correlación entre viviendas vacacionales y el coste relativo del alquiler, y el distrito/área afectada aumenta junto con el nivel de comercialización. No obstante, el análisis no revela por qué las unidades de viviendas vacacionales más comercializadas en La Laguna (más de 11 anuncios) muestren una relación significativa con el mercado de vivienda. Pero, se puede prever que la densidad de unidades de viviendas vacacionales siendo baja en el Municipio con respecto al total de Canarias, podría repercutir en el mercado inmobiliario local de otra forma, como el aumento del valor de la vivienda."*

En conclusión, y tras contrastar diversas fuentes de información, el informe señala que no existen evidencias que vinculen directamente la oferta de viviendas turísticas con el incremento de los precios en el mercado residencial.

Finalmente, cabe hacer mención a la Ley 6/2025, de Ordenación Sostenible del Uso Turístico de Viviendas, que introduce un nuevo marco regulador para la implantación y explotación de viviendas de uso turístico en Canarias. Esta norma refuerza el control administrativo y urbanístico de esta actividad, estableciendo que el uso turístico de las viviendas solo será posible cuando el planeamiento urbanístico municipal lo permita expresamente, fijando además límites cuantitativos, requisitos técnicos y condiciones de compatibilidad con el uso residencial.

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 147 de 511

Demanda actual y futura

Para valorar la situación en torno al acceso a la vivienda, el informe técnico sobre la vivienda en San Cristóbal de La Laguna intentó aplicar los criterios utilizados en Cataluña para delimitar zonas de mercado residencial tensionado. Sin embargo, concluyó que, desde una primera aproximación, ningún distrito del municipio cumple los requisitos para ser clasificado como tal, ya que la renta media anual por alquiler no supera el 30% de la renta media neta por hogar.

Si bien el informe se centra principalmente en la situación actual, atender la demanda residencial de manera efectiva requiere considerar las particularidades estructurales del municipio y las tendencias demográficas a medio y largo plazo. En este sentido, se tiene que tener en cuenta a determinados colectivos que influyen en la dinámica social y económica del municipio, especialmente en el ámbito de estudio.

No se debe olvidar, que la Universidad de La Laguna desempeña un papel clave en dicha dinámica, aportando vitalidad al entorno urbano y promoviendo la participación activa de su comunidad en la vida municipal. No obstante, para que esta relación sea realmente beneficiosa, es necesario garantizar el acceso a las necesidades básicas d de la comunidad universitaria y de los actores vinculados a ella, entre ellas, una oferta adecuada de vivienda.

No obstante, los estudiantes no son el único grupo con alta demanda residencial. La población mayor de 65 años, debido al progresivo envejecimiento demográfico, representa otro sector en crecimiento cuya necesidad habitacional se prevé al alza en los próximos años.



Foto 56. La calle residencial de las Cruces, en el entorno del campus de Guajara (Las Mantecas)

Colectivo CCRS, septiembre de 2024

En este contexto, cobra especial relevancia un análisis profundo y multidimensional de la realidad habitacional, que integre no solo datos cuantitativos, sino también la opinión de la ciudadanía. Los Barómetros de La Laguna correspondientes a los años 2023 y 2024 evidencian que el acceso a la vivienda es una de las principales preocupaciones en todos los distritos del municipio. Este problema debe abordarse desde una perspectiva amplia, atendiendo a las particularidades sociales y estructurales de cada zona.

Uno de los colectivos más afectados es el de la población joven, que mayoritariamente opta por el alquiler y se enfrenta a dificultades crecientes para acceder a una oferta adecuada. Esta realidad cobra especial importancia en un entorno marcado por la actividad universitaria, que atrae a un elevado número de jóvenes tanto para estudiar como para trabajar. Atender adecuadamente esta necesidad es clave no solo para garantizar el derecho a la vivienda, sino también para reforzar las dinámicas que impulsan el desarrollo sostenible del municipio.

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 148 de 511

Plazas alojativas universitarias

Según los datos recogidos en las memorias anuales de la Universidad de La Laguna, el número de estudiantes muestra una tendencia general al alza, con un crecimiento sostenido en la mayoría de los cursos. No obstante, se observa un leve descenso en el curso 2022-2023, cuya causa no se especifica en los informes, aunque podría estar relacionada con los efectos de la pandemia de la COVID-19.

En el curso 2023-2024, la comunidad universitaria alcanzó un total de 20.499 personas matriculadas.

Estudiantes matriculados por estudio

Estudios	2019-20	2020-21	2021-22	2022-23	2023-24
Grado	17.335	18.049	17.866	17.579	17.909
Máster	1.170	1.305	1.272	1.350	1.403
Doctorado	1.176	1.243	1.295	1.212	1.187
Total	**19.681**	**20.597**	**20.433**	**20.141**	**20.499**

Figura 60. Evolución del alumnado matriculado por tipos de estudios universitarios

Elaboración propia a partir de los datos de la Memoria Académica 23/24 de la Universidad de La Laguna

Estimación de la demanda actual de plazas de alojamiento universitario

Para poder realizar una estimación aproximada del potencial de demanda alojativa vinculada a la universidad, es necesario diferenciar entre dos perfiles principales: por un lado, los estudiantes que requieren alojamiento permanente, aquellos que cursan un grado completo y permanecen varios años, y, por otro, los estudiantes de movilidad, cuyas estancias son de carácter temporal, generalmente de uno o dos semestres.

1. Estudiantes de movilidad

Los estudiantes de movilidad en la Universidad de La Laguna participan, principalmente, en tres tipos de programas: el Sistema de Intercambio entre Centros Universitarios Españoles (SICUE), el programa Erasmus para estudiantes de países comunitarios y el programa Erasmus+ KA para estudiantes extracomunitarios. Dado que se trata de estancias de corta duración, este grupo debe ser considerado forma específica en la planificación de la oferta de alojamiento de corta duración.

Foto 57. Colegio Mayor San Fernando

Colectivo CCRS, marzo de 2025



Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 149 de 511

Durante el curso 2023/2024, un total de **450 personas** fueron recibidas en la ULL como participantes de programas de movilidad internacional, de las cuales 379 procedían de países de la Unión Europea y 71 de países extracomunitarios.

2. Estudiantes permanentes

Además del alumnado de movilidad, es necesario tener en cuenta a quienes se trasladan desde otras islas del archipiélago o desde la península para cursar sus estudios en la Universidad de La Laguna, y que requieren alojamiento estable durante varios años.

Pero a su vez, para el cálculo de la estimación, es importante excluir a los 244 estudiantes que cursan sus estudios a distancia, ya que no requieren alojamiento presencial.

Según las estadísticas de la Universidad respecto al curso 2024-2025, donde figura un total de 19.425 estudiantes, el 94% procede de Canarias (18.697 personas). De este grupo, 15.015 son procedentes de municipios de la isla de Tenerife, lo que implica que 3.681 estudiantes canarios provienen de otras islas y, por tanto, necesitan alojamiento durante su etapa universitaria.

Si sumamos estos 3.681 a los 728 estudiantes procedentes de la península o del extranjero (4% del total), obtenemos **una estimación de 4.409 estudiantes permanentes** con necesidad de plaza residencia.

En conclusión, si al total de estudiantes permanentes con necesidad de alojamiento (4.409) se le suman las 450 plazas requeridas por los estudiantes de movilidad, nos da como resultado que la estimación global asciende a **4.859 plazas residenciales anuales** necesarias para cubrir la demanda alojativa del alumnado de la Universidad de La Laguna.

Oferta actual de residencias

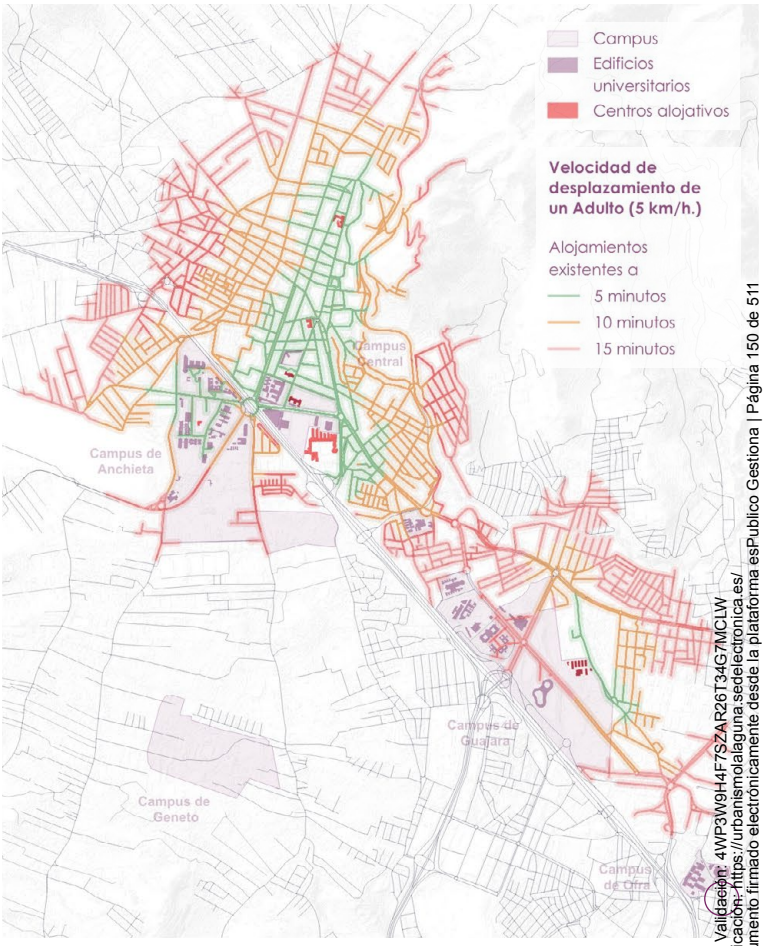
Según las memorias académicas de la Universidad de La Laguna, durante el curso 2023-2024 se ofertaron un total de 545 plazas públicas en los centros de alojamiento vinculados a la institución. Para estas plazas se recibieron 1.221 solicitudes, sin que la convocatoria contemplara una reserva específica para estudiantes de doctorado ni personal investigador.

A pesar del incremento anual en oferta de plazas, casi la mitad de las solicitudes no pudo ser atendida por los cuatro centros alojativos disponibles: la residencia universitaria del Parque de las Islas y los colegios mayores de San Fernando, Santa María y San Agustín. Tal como recoge la memoria académica 2023-2024 de la ULL, un total de 676 estudiantes solicitantes quedaron sin opción a plaza.

Mapa 49. Análisis de Proximidad de Centros de alojamiento de La Laguna
Elaboración propia

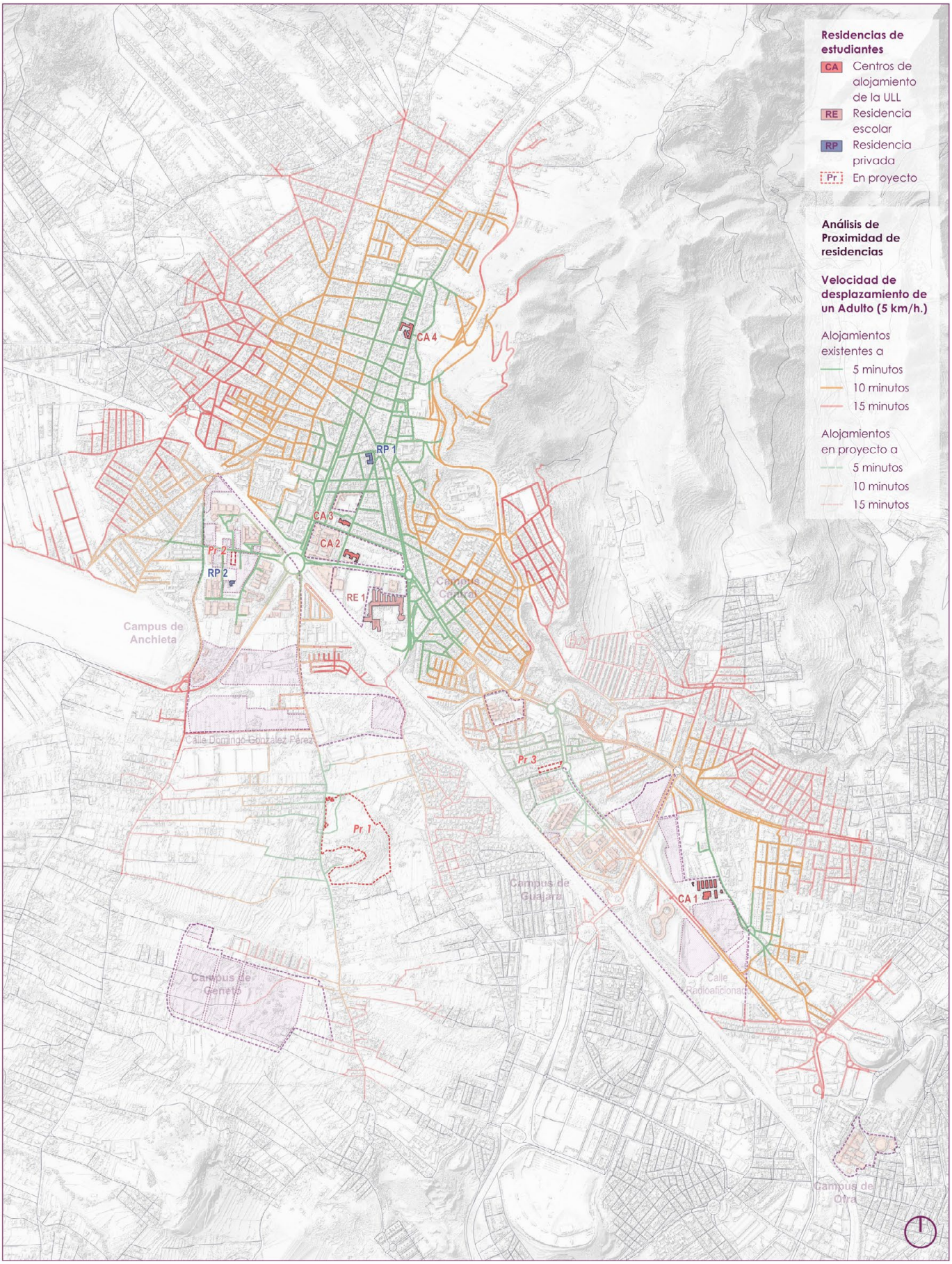
Residencias de estudiantes

- **CA.1** Residencia Universitaria Parque de las Islas
- **CA.2** Colegio Mayor San Fernando
- **CA.3** Colegio Mayor Santa María
- **CA.4** Colegio Mayor San Agustín
- **RE.1** Residencia Escolar Pedro García Cabrera
- **RP.1** Residencia Universitaria Nazaret
- **RP.2** Residencia privada camino Columbia
- ***Pr*** Ámbitos con posibles propuestas residenciales



Mapa 50. Análisis de Proximidad de Centros de alojamiento existentes en La Laguna
Elaboración propia

Cod. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 150 de 511



EPSG:32628 WGS 84 / UTM zone 28N

Escala: 1:25.000 0,2 0,4 0,6 0,8 1 km

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 151 de 511



Foto 58. Residencia Universitaria Parque de las Islas

Colectivo CCRS, agosto de 2024

Ante esta situación, muchos estudiantes optan por alternativas en el mercado privado, especialmente el alquiler de habitaciones en viviendas compartidas. No obstante, según una consulta realizadas en diferentes portales de referencia[34], la disponibilidad de habitaciones de este tipo superaba levemente la centena, con precios que oscilaban entre los 200 y 600 € de media. Aunque estas opciones alivian parcialmente la demanda, la suma de estas habitaciones, a las 545 plazas universitarias pública y las de las residencias privadas continúa siendo muy inferior a las 4.859 plazas que se estiman necesarias para cubrir la demanda de la ULL.

En este contexto, adquiere especial relevancia el proyecto de modificación menor del plan general de ordenación en el ámbito de Montaña del Drago, actualmente en fase de desarrollo. Este plan contempla la creación de un complejo residencial con una capacidad estimada para 2.208 personas, dirigido tanto a estudiantes como a personas mayores. Aunque no se ha definido aún el porcentaje exacto destinado a cada colectivo, se estima que aproximadamente el 50% podría asignarse a la comunidad universitaria.

Incluso con esta estimación, que podría llegar a triplicar la capacidad de alojamiento actual, la oferta seguiría siendo insuficiente, ya que apenas alcanzaría a cubrir la mitad de la demanda residencial estimada del alumnado de la Universidad de La Laguna.

34 Consulta de precios de mercado durante el mes de marzo y abril de 2025

Residencias para Universitarios

Residencias y Colegios Mayores	Plazas ofertadas			Número de solicitudes
	Curso 2021-22	Curso 2022-23	Curso 2023-24	Curso 2023-24
Centros de alojamiento de la Universidad de La Laguna				
Colegio Mayor San Agustín	111	111	117	377
Colegio Mayor San Fernando	94	107	107	357
Colegio Mayor Santa María	58	58	102	154
Residencia Universitaria Parque de las Islas	116	209	219	333
Total	**379**	**485**	**545**	**1.221**
Otras residencias y colegios mayores				
Residencia Universitaria Nazaret (privada)	-	-	140	-
Residencia Escolar Pedro García (pública)	-	-	25	-
Residencia de estudiantes JANDRO (privada)	-	-	-	-
Residencia Montaña del Drago (en proyecto)	-	-	*(1.104)**	-

**Dato pendiente de determinación*

Figura 61. Listado de residencias y colegios mayores de La Laguna

Elaboración propia a partir de los datos de las memorias académicas, Archivo de Planeamiento, direcciones web de los centros (www.residenciajandro.com)

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 152 de 511

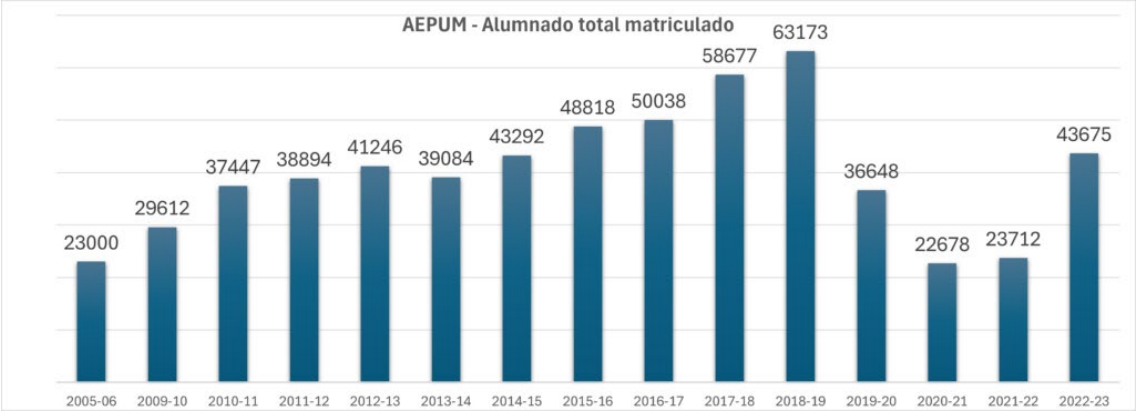


Figura 62. Evolución del alumnado total matriculado en universidades de España

Fuente: Asociación estatal de programas universitarios para mayores

3.3.4 Equipamientos

Para abordar adecuadamente el análisis de los equipamientos, es necesario diferenciar los elementos estructurantes, entendidos como aquellos que forman parte del sistema general y que aportan cohesión y dan respuesta en una escala territorial más amplia, ya sea insular, supramunicipal o municipal.

Sistemas generales equipamientos

El PGO vigente establece las siguientes calificaciones para los distintos tipos de equipamientos estructurantes:

- SG. Parque Cultural Recreativo (SGPC-n)
- SG. Docente (SGDO-n)
- SG. Sanitario Asistencial (SGSA-n)
- SG. Sociocultural (SGSC-n)
- SG. Administración Pública (SGAP-n)
- SG. Defensa (SGDF-n)
- SG. Estación de Bomberos (SGEB-n)
- SG. Cementerio (SGCM-n)
- SG. Parque Móvil (SGPM-n)
- Gran superficie comercial (GPSC-n)
- Camping (CMP-n)

En cuanto a los estándares urbanísticos para equipamientos, el PGO vigente no establece ningún valor que deba cumplirse, salvo en el caso de **los espacios libres**, para los que se fija **un mínimo de 5 m²** en función del número de habitantes.

Sistemas locales equipamientos

La mayoría de los equipamientos se concentra en las zonas más próximas al núcleo urbano. En el resto del territorio, los equipamientos disponibles son de carácter municipal, donde encontramos centros educativos de primaria y secundaria, así como algunos equipamientos socioculturales, que generalmente se corresponden con pequeños centros ciudadanos o iglesias.

El conjunto de suelos calificados como sistemas generales para uso de la Universidad de La Laguna constituye la principal reserva de equipamientos educativos de nivel superior en el municipio. Sin embargo, en la actualidad, y con la salvedad del campus de Anchieta, la escasez de equipamientos socioculturales y deportivos finalizados en sus proximidades limita el óptimo funcionamiento de los campus, en un contexto marcado por la presencia de amplias bolsas de solares vacíos que dificultan su articulación con el resto de la ciudad.

Repercusión de los ámbitos de estudio en el sistema general

Para analizar el posible impacto de un cambio de uso en los ámbitos objeto de esta modificación menor, se procede a valorar su carácter y su relación con los demás elementos estructurantes del territorio. Un 77% de la superficie de estos ámbitos corresponde a la categoría de Sistema General Docente, mientras que el 23%

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 153 de 511

restante se encuentra dentro del Sistema General Sociocultural.

En lo que respecta a los ámbitos calificados como docentes, su descalificación no supondría un cambio sustancial en el funcionamiento de la Universidad ni al conjunto del territorio. Esto se debe, por un lado, a que la propia Universidad no prevé una gran expansión futura y, por otro, a que las necesidades del municipio han evolucionado desde la redacción del Plan General, requiriendo respuestas más acordes con su realidad actual y futura.

Desde el punto de vista universitario, el estudio del cálculo de suelo necesario por estudiante ha demostrado que, incluso sin considerar los metros cuadrados correspondientes a los ámbitos objeto de estudio, la superficie disponible es más que suficiente para garantizar su correcto funcionamiento.

En consecuencia, **los suelos calificados como Sistemas Generales Docentes que actualmente no pertenecen a la Universidad no resultarían necesarios para el adecuado funcionamiento territorial en el ámbito analizado.**

Estándares de equipamientos de sistema general

Núcleo	PGO-2004		
	Población	Equipamientos Sistema General	
	hab.	m²	m²/hab
Núcleos y entidades de población			
La Punta	6.313	20.997	3,33
Bajamar	5.900	0	0,00
Tejina	18.218	47.721	2,62
Valle de Guerra	10.658	45.383	4,26
Guamasa	6.864	0	0,00
Los Rodeos	6.480	10.389	1,60
Coromoto	11.582	17.817	1,54
La Vega	15.936	98.138	6,16
La Mercedes	8.733	16.319	1,87
Zona Centro	31.151	227.083	7,29
La Cuesta	57.377	574.256	10,01
Taco	34.400	65.878	1,92
Geneto	36.066	651.421	18,06
Los Baldíos	7.187	135.487	18,85
Fuera ámbito	6.551	33.348	5,09
Total	**263.416**	**1.944.237**	**7,38**

Figura 63. Tabla de cálculo de estándares de equipamientos de sistema general por núcleos y entidades de población
Elaboración propia

Posible repercusión de los ámbitos de estudio en el Sistema General

Campus	S.G. Docente		S.G. Sociocultural		Superficie	
	m²	% Reserva total	m²	% Reserva total	m²	m² a restar
Anchieta	136.638	35,8 %	70.747	100%	607.894	207.385
Geneto	158.362	100%	35.605	100%	266.871	193,967
Guajara	102.787	28%	7.318	100%	21.804	110.105
Total	**397.787**	**77%** *(respecto al total ámbitos)*	**113.669**	**23%** *(respecto al total ámbitos)*	**1.623.083**	**511.457**

Estándares de equipamientos de sistema general del PGO vigente

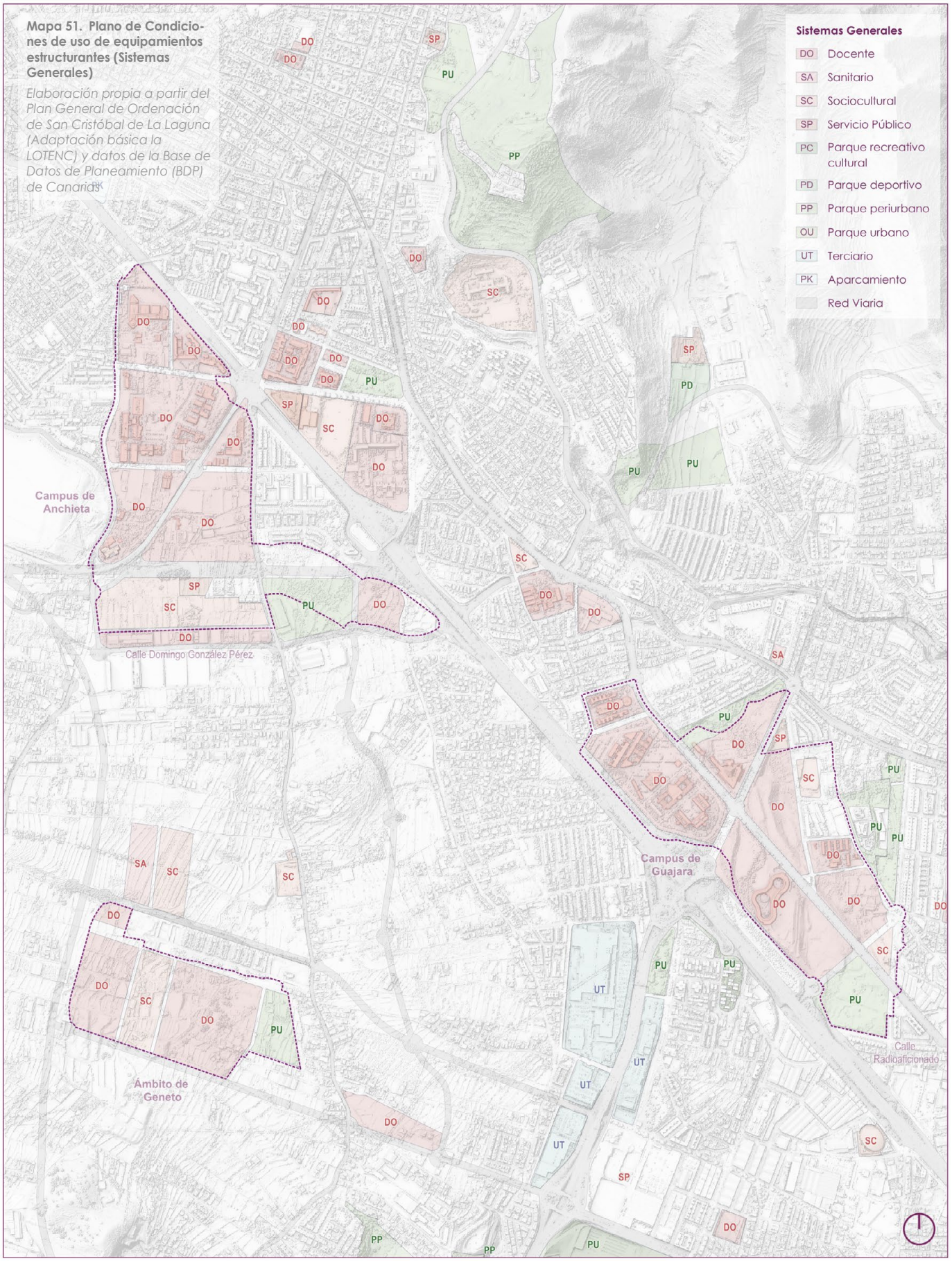
Población (2024)	Equipamientos en Sistema General		Superficie a reconsiderar	Superficie S.G. resultante	Estándar resultante
Habitantes	m²	m²/hab	m²	m²	m²/hab
166.237	**1.944.237**	11,7	**511.457**	**1.432.780**	**8,62**

Figura 64. Tabla de cálculo de la repercusión de cambio de calificación en los ámbitos de la modificación menor
Elaboración

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 154 de 511

Mapa 51. Plano de Condiciones de uso de equipamientos estructurantes (Sistemas Generales)

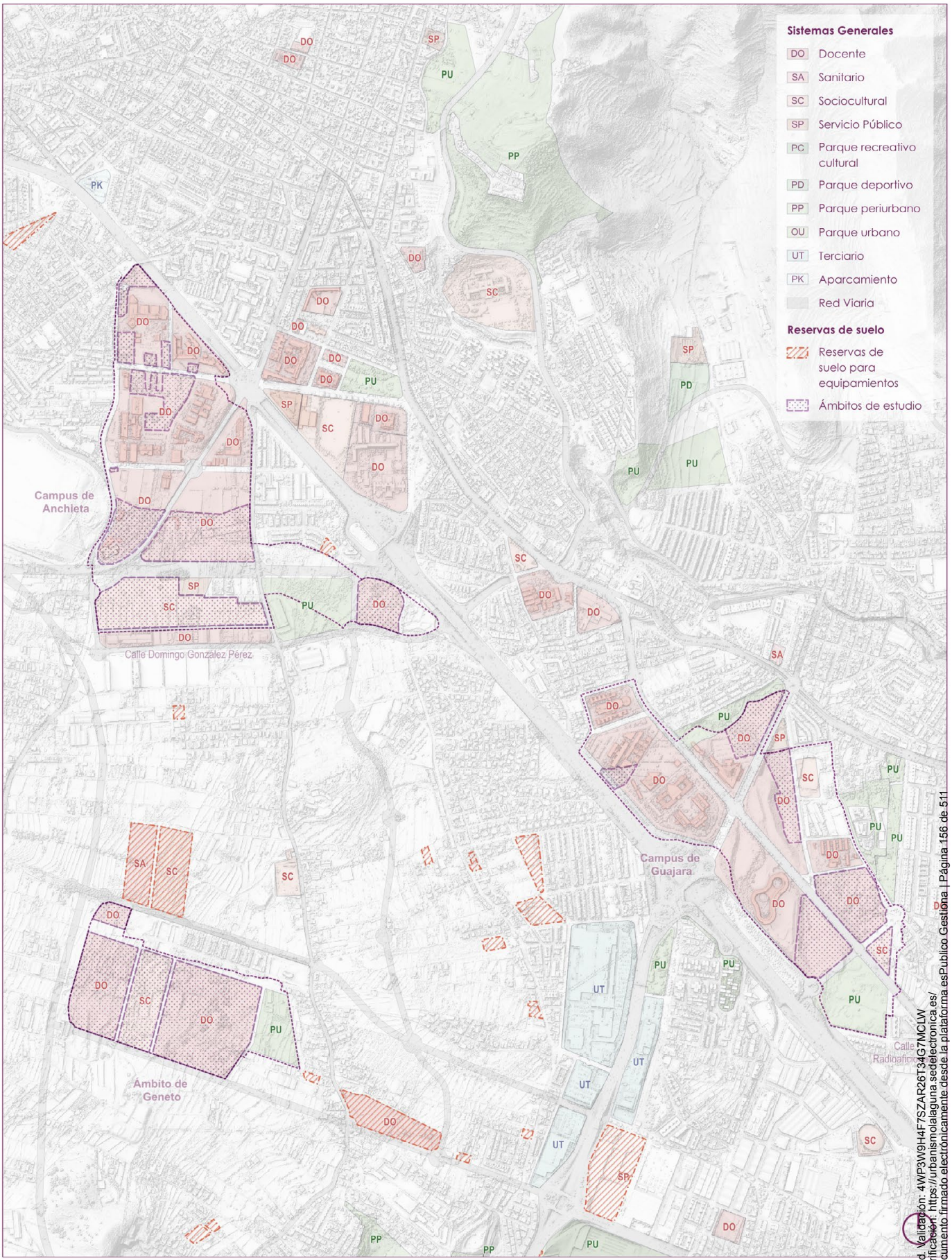
Elaboración propia a partir del Plan General de Ordenación de San Cristóbal de La Laguna (Adaptación básica a la LOTENC) y datos de la Base de Datos de Planeamiento (BDP) de Canarias



EPSG:32628 WGS 84 / UTM zone 28N

Escala: 1:17.500 0,1 0,2 0,3 0,4 0,5 km

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 155 de 511



EPSG:32628 WGS 84 / UTM zone 28N

Escala: 1:17.500 0,1 0,2 0,3

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 156 de 511

Mapa 52. Izquierda. Reservas de suelos para equipamientos estructurantes (Sistemas Generales)
Elaboración propia a partir del Plan General de Ordenación de San Cristóbal de La Laguna (Adaptación básica la LOTENC) y datos de la Base de Datos de Planeamiento (BDP) de Canarias

Por otro lado, la descalificación de todos los ámbitos calificados como equipamientos socioculturales sí podría tener un mayor impacto, tanto en los campus universitarios como en el territorio circundante. El análisis de los equipamientos locales revela que la mayoría de los espacios socioculturales se concentran en las inmediaciones del casco urbano de La Laguna, mientras que en buena parte del área de estudio predominan los pequeños equipamientos dispersos, como centros vecinales o religiosos.

Por ello, resulta fundamental analizar la adecuada **distribución de estos elementos, buscando garantizar un sistema coherente con la realidad física y social del territorio**.

Dado el potencial de los campus universitarios como focos de actividad y centralidad, la incorporación de equipamientos socioculturales como bibliotecas, museos y otros espacios de carácter social, resulta esencial para favorecer la cohesión y la equidad territorial en beneficio del conjunto de la ciudadanía.

Foto 59. El entorno urbano al norte del campus de Guajara
Colectivo CCRS, agosto de 2024



3.3.5 El potencial regenerativo de la Universidad

La Universidad no es solo un sistema de equipamientos con un uso y una estructura espacial, sino que también es un referente urbano y territorial muy potente, un hito dentro del imaginario colectivo de los ciudadanos y un elemento simbólico de referencia de la ciudad. Precisamente por eso, posee un gran potencial de regeneración urbana.

Cuando un campus se inserta dentro del tejido urbano genera una nueva centralidad, una concentración de dinámicas y usos que, a su vez, tiene la capacidad de repercutir en el entorno, convirtiéndose en un catalizador de actividades económicas y sociales, tanto para los usuarios de la Universidad como para el resto de ciudadanos.

De este modo, se establece una especie de mutualismo, en el que tanto el campus como la ciudad se ven enriquecidos, especialmente si existe un espacio público capaz de sustentar los flujos y la actividad que se generan.

Como ejemplo de espacios impulsores de actividad por parte de la universidad, pueden mencionarse la creación de clústeres de innovación, parques científicos y espacios de investigación. Pero también es común, como ocurre en el caso de la Universidad de Lleida, que la puesta en marcha de equipamientos vinculados a la cultura (salas de exposición, espacios polivalentes) funcione como un canal de diálogo entre universitarios y ciudadanos, contribuyendo positivamente a la dinamización del entorno urbano.

Este fenómeno adquiere especial relevancia en los campus de Anchieta y Guajara, actualmente integrados en distintos barrios del casco urbano. En ambos casos, se produce una confluencia de usos urbanos (universitario, escolar y residencial, en e

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 157 de 511



EPSG:32628 WGS 84 / UTM zone 28N

Escala: 1:17.500 0,1 0,2 0,3

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 158 de 511

Mapa 53. Izquierda. Equipamientos existentes y espacios libres

Elaboración propia a partir del Plan General de Ordenación de San Cristóbal de La Laguna (Adaptación básica la LOTENC) y datos de la Base de Datos de Planeamiento (BDP) de Canarias

caso de Anchieta) a los que, en Guajara, se suma un marcado componente vinculado a la investigación y la innovación científico-tecnológica.

Desde la perspectiva tipológica propuesta por Bellet Sanfeliu (2011)[35], ambos campus responden al modelo de campus urbano concentrado, caracterizado por una implantación física continua, integrada y con fuerte conectividad urbana. Este tipo de campus favorece la accesibilidad, la interacción con el entorno urbano y la intensificación de usos mixtos, lo que contribuye de forma significativa a la dinamización económica, social y cultural de los barrios donde se insertan. En este modelo, la universidad no es un ente aislado, sino un nodo activo dentro de la ciudad, capaz de irradiar vitalidad y servicios más allá de sus límites institucionales.

Según el mismo estudio, las universidades tienden a generar dinámicas que favorecen la implementación en sus cercanías de actividades económicas diversas, como bares, servicios de restauración, copisterías, librerías, tiendas de material especializado, entre otros.

De manera directa o indirecta, las universidades inciden en una mayor oferta y demanda de productos y servicios, así como en una mayor dinamización de los barrios en los que se insertan.

3.3.6 Necesidades de equipamientos

Para determinar si existe la necesidad de nuevos equipamientos, resulta imprescindible analizar previamente la oferta actual en el municipio y su distribución territorial. En este sentido, si tenemos en cuenta los documentos estratégicos municipales de la *Agenda Urbana de San Cristóbal de La Laguna*[36] o el *Plan de Movilidad Urbana Sostenible (PMUS)*, ambos coinciden en señalar que una red equitativa de equipamientos básicos es clave para alcanzar una ciudad más cohesionada, eficiente y sostenible.

La planificación urbana contemporánea ya no se limita únicamente a la disposición física de los recursos, sino que pone el foco en el acceso real y cotidiano de la ciudadanía a los servicios esenciales. En este sentido, el PMUS plantea la necesidad de avanzar hacia **un modelo de ciudad policéntrica y de proximidad**, donde la ciudadanía pueda satisfacer la mayoría de sus necesidades diarias (educación, salud, cultura, comercio o deporte) a una distancia accesible caminando o en bicicleta. Este planteamiento se alinea con el concepto de la llamada **"ciudad de los 15 minutos"**, que busca acercar y compactar el día a día urbano con el objetivo de reducir los desplazamientos innecesarios, mejorar la calidad del aire y generar entornos más habitables.

Los equipamientos básicos, definidos como aquellos que responden a las necesidades más inmediatas de la población, deben estar distribuidos de forma equilibrada en el municipio. Su ámbito de influencia habitual se limita al entorno inmediato, al barrio o núcleo en el que se insertan, ya que están concebidos para dar respuesta directa y facilitar la vida diaria de los residentes.

35 Bellet Sanfeliu, C. (2011, 20 de noviembre). La inserción de la universidad en la estructura y forma urbana. El caso de la Universitat de Lleida. Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales, 15(381). http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-381.htm

36 A los efectos del presente documento, cualquier alusión a la *Agenda Urbana de La Laguna* se refiere al documento denominado *"Modelo de desarrollo sostenible y Plan de acción para el presente y futuro de las políticas territoriales del municipio de San Cristóbal de La Laguna"*

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 159 de 511



Foto 60. Instituto de educación secundaria IES Colegio Nuryana, en El Coromoto

Colectivo CCRS, julio de 2025

En este sentido, ambos documentos refuerzan la importancia de establecer una red accesible y cercana de equipamientos que no solo mejora la funcionalidad del sistema urbano, sino que además promueva la movilidad activa (preferentemente peatonal o ciclista), que reduzca la dependencia del vehículo privado y favorece una gestión más eficiente del espacio público. Al mismo tiempo, este modelo de distribución territorial contribuye a la equidad social, garantizando el acceso igualitario a los recursos independientemente del lugar de residencia, lo cual refuerza la cohesión territorial y la justicia urbana.

Para evaluar el grado de adecuación de la red actual de equipamientos y detectar posibles carencias, se ha realizado un análisis de proximidad para cada una de las tipologías. Para ello, se ha estimado una velocidad media de desplazamiento peatonal de aproximadamente 5 km/h, correspondiente a una persona adulta, lo que permite identificar con precisión el grado de cobertura territorial y el nivel de accesibilidad de los distintos equipamientos. Estos datos permiten planificar de forma más eficaz nuevas intervenciones urbanísticas, con el objetivo de distribuir mejor los servicios, optimizar el aprovechamiento del suelo y generar entornos urbanos más habitables y equitativos.

Tal y como recoge el Plan de Movilidad Urbana Sostenible: *"La implantación de la lógica de los 15 minutos se erige como un modelo contrario a una expansión urbanística controlada, que puede ayudar a La Laguna a buscar la máxima eficiencia del territorio permitiendo aunar calidad de vida, la cohesión social y, a su vez, acompasar un desarrollo económico sostenible"*.

En este contexto, resulta prioritario fortalecer la red de equipamientos comunitarios que promuevan la interacción entre los distintos ámbitos urbanos y los espacios de mayor dinamismo institucional, como es el caso de la Universidad de La Laguna.

Proximidad óptima de los equipamientos

Servicios públicos básicos	Distancia
Centros educativos (infantil y primaria)	< 300m
Centros educativos (secundaria obligatoria)	< 600m
Centros de salud	< 600m
Centros de bienestar social (centros de día, residencias...)	< 300m
Centros deportivos (pistas al aire libre, polideportivos...)	< 300m
Centro culturales (bibliotecas, centros cívicos y religiosos, etc.)	< 300m
Centros administrativos y otros	< 600m

Figura 65. Parám... del modelo de ur... nismo ecosistémi...

Elaboración prop... partir de los datos... la Agenda Urbana... de la Lagu...

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 160 de 511

Por ello, en los siguientes apartados se analiza la situación actual de los equipamientos básicos, prestando especial atención a aquellos que pueden actuar como nodos de relación entre la ciudad y la comunidad universitaria.

Equipamientos deportivos

Los equipamientos deportivos no constituyen únicamente espacios físicos destinados a la práctica de actividad física, sino que **desempeñan un papel fundamental como infraestructuras comunitarias orientadas al bienestar, la inclusión social y la cohesión territorial**. Desde un enfoque funcional, dan respuesta a las necesidades de la población en materia de salud, contribuyendo de forma directa a la mejora del estado físico y mental, la prevención de enfermedades crónicas y la reducción de factores de riesgo como el sedentarismo, el estrés o el aislamiento social. Paralelamente, actúan como catalizadores de dinámicas sociales positivas, al favorecer la participación equitativa de diferentes grupos sociales, fortalecer la vida comunitaria y reforzar el sentimiento de pertenencia al entorno urbano. En este sentido, se consolidan como dotaciones estratégicas dentro del sistema urbano, al integrar funciones deportivas, sociales y culturales que trascienden el uso individual y contribuyen a la construcción de una ciudad más saludable, equitativa y cohesionada.

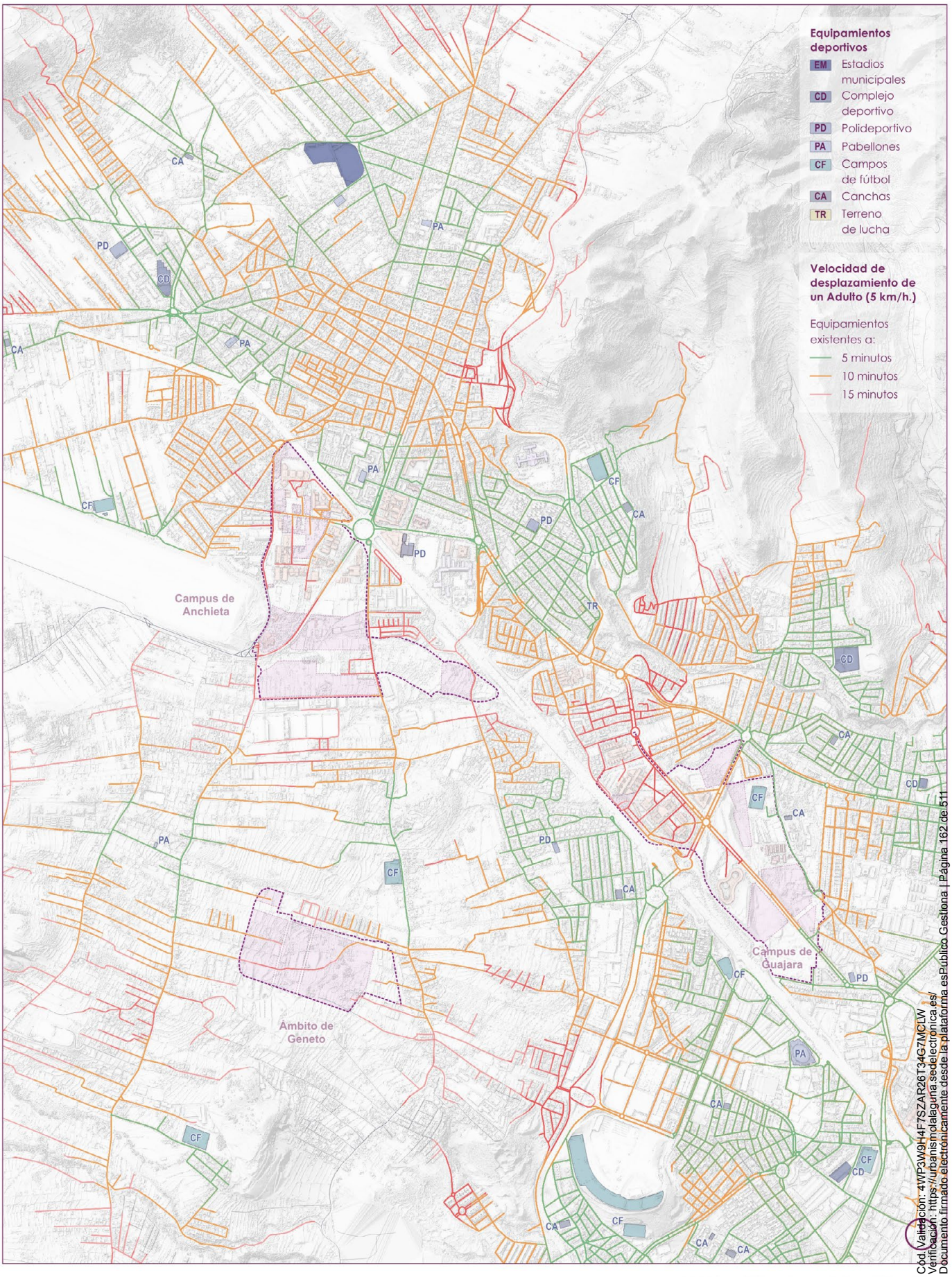
En coherencia con esta visión, el Ayuntamiento de La Laguna ha intensificado en los últimos años la inversión pública en el mantenimiento y modernización de sus infraestructuras deportivas. Entre las actuaciones más destacadas se encuentran la renovación integral de campos de fútbol municipales, así como diversas mejoras en pabellones, piscinas, accesos y equipamientos de barrio.

No obstante, si se analiza la proximidad desde el enfoque de la movilidad peatonal, se constata un déficit de equipamientos deportivos municipales en el entorno inmediato de los campus universitarios de Anchieta y Guajara. Del análisis se desprende una distribución desigual de estas dotaciones, con barrios como El Coromoto, Geneto, Gracia o Pueblo Hinojosa (en Finca España), donde la oferta de instalaciones deportivas de proximidad es más limitada. En estos ámbitos, el tiempo medio de desplazamiento a pie para una persona sin dificultades de movilidad supera los 10 minutos, lo que puede representar una barrera para el acceso cotidiano y equitativo a la práctica deportiva al resto de la ciudadanía.



Foto 61. Parque infantil y centro ciudadano de San Miguel de Geneto
Colectivo CCRS, julio de 2025

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 161 de 511



EPSG:32628 WGS 84 / UTM zone 28N

Escala: 1:25.000 0,2 0,4 0,6 0,8

Cod. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 162 de 511





Foto 62. Sup. Pista de atletismo del Polideportivo de la Universidad de la Laguna

Colectivo CCRS, marzo de 2025

Foto 63. Inf. Pistas del Complejo Deportivo Islas Canarias

Fuente: Organismo Autónomo de deportes. Deporte Lagunero. https://deportelagunero.com

Cabe señalar que, en determinados barrios, los espacios deportivos adscritos a los centros educativos de infantil y primaria (CEIP) contribuyen a complementar parcialmente la oferta de equipamientos, especialmente en aquellos ámbitos donde no existen instalaciones deportivas municipales de proximidad. No obstante, su disponibilidad para el uso comunitario presenta ciertas limitaciones derivadas de su régimen de titularidad educativa o de los horarios escolares, entre otros, para su apertura al público general. Por ello, si bien constituyen una infraestructura valiosa y estratégica, su funcionalidad como equipamiento de uso compartido requiere una planificación coordinada entre administraciones que garantice su seguridad, accesibilidad y mantenimiento adecuado para su uso deportivo regular fuera del ámbito docente.

Mapa 54. Izquierda. Análisis de proximidad de los equipamientos deportivos municipales

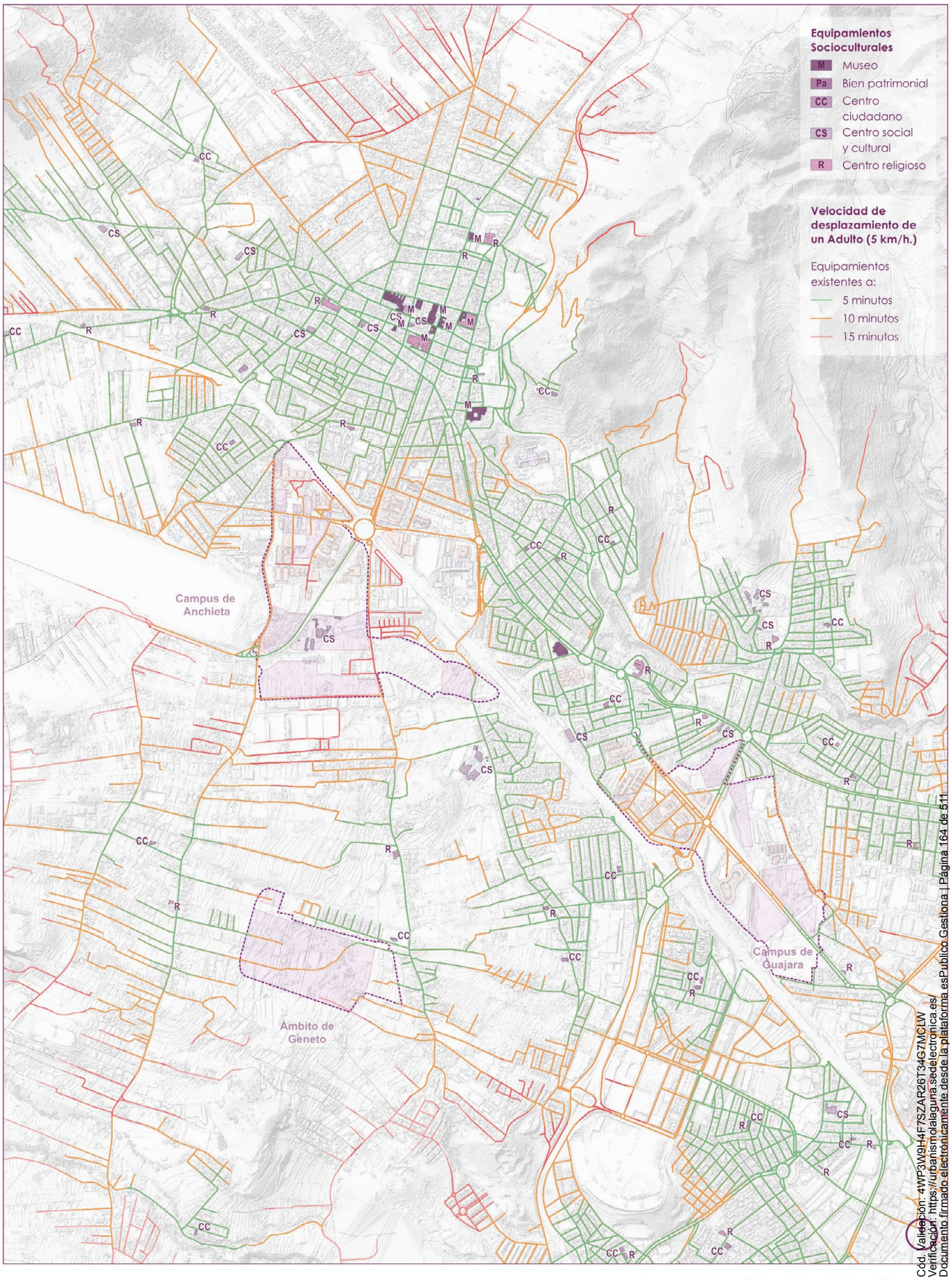
Elaboración propia

En relación con la planificación futura de estas dotaciones, el Organismo Autónomo de Deportes del Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna ha trasladado a la Gerencia de Urbanismo, mediante diligencia administrativa en el marco del expediente nº 2025027285, **la necesidad de reservar un espacio destinado a la construcción de un nuevo pabellón deportivo municipal**. En dicha comunicación se señala como ubicación idónea una pieza actualmente calificada como SGPU al servicio de la universidad (sistema general de parque urbano), que proponen calificar como ELPD (espacio libre de parque deportivo), con una superficie aproximada de 43.000 m². Este tipo de espacios libres se destinan preferentemente a la práctica deportiva, tanto al aire libre como en instalaciones cubiertas, estableciendo la normativa que la edificación asociada no podrá superar el 25 % de ocupación de la superficie del parque, debiendo mantenerse al menos otro 25 % como áreas ajardinadas. La propuesta se fundamenta en el **incremento de la demanda deportiva municipal, la necesidad de fomentar hábitos de vida saludables, el desarrollo de programas deportivos para diferentes grupos de población, la posibilidad de albergar eventos y competiciones deportivas y la mejora de la accesibilidad y equidad en el acceso a instalaciones deportivas de calidad para la ciudadanía**.

Equipamientos culturales

Los equipamientos culturales no constituyen únicamente espacios dedicados a la expresión artística o la difusión del conocimiento, sino que desempeñan un papel esencial como infraestructuras comunitarias orientadas a la participación ciudadana, la cohesión social y la generación de conocimiento compartido. Desde un punto de vista funcional, son claves para facilitar el acceso equitativo a la cultura, refuerzan el derecho a la identidad y la memoria colectiva, ayudando a enriquecer la vida cotidiana de los barrios al fomentar un modelo de ciudad policéntrica y accesible.

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 163 de 511



EPSG:32628 WGS 84 / UTM zone 28N

Escala: 1:25.000 0,2 0,4 0,6 0,8 1 km

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 164 de 511





Foto 64. Museo IES Cabrera Pinto (antiguo Instituto de Canarias), antigua Iglesia y exconvento de San Agustín
Colectivo CCRS, diciembre de 2021

Museos, centros ciudadanos, centros socioculturales, bibliotecas, salas expositivas o espacios de culto, entre otros, no solo contribuyen a dinamizar la vida urbana, sino que también facilitan el encuentro entre generaciones al acercar la cultura a toda la población. Su papel es clave en la construcción de comunidades más inclusivas y resilientes, al facilitar la participación ciudadana y propiciar el desarrollo de proyectos comunitarios.

En La Laguna, una ciudad con una profunda identidad histórica y una comunidad universitaria muy activa, la conexión entre los equipamientos culturales y los centros educativos universitarios debería jugar un papel clave. Fortalecer esta relación permite impulsar el intercambio de saberes, desarrollar proyectos colaborativos y enriquecer la vida cultural local, contribuyendo a una ciudad más abierta, crítica y creativa.

En este sentido, la Agenda Urbana de La Laguna subraya la necesidad de establecer alianzas entre la Universidad de La Laguna y el ecosistema cultural local como vía para dinamizar la vida urbana, generar oportunidades de aprendizaje y reforzar la innovación social y cultural. Se reconoce así **el potencial de los campus universitarios como nodos activos de producción y transferencia de conocimiento**, capaces de ampliar la oferta cultural mediante la apertura al público de sus instalaciones (bibliotecas, salas de estudio y espacios expositivos). Esta estrategia adquiere especial relevancia en zonas con menor dotación cultural, como son La Cuesta o El Coromoto, donde la universidad puede desempeñar un papel clave para garantizar el acceso de la ciudadanía a la cultura.

Si atendemos al análisis de la movilidad peatonal media, se observa una notable concentración de equipamientos culturales en el centro histórico de La Laguna, donde se localiza la mayor parte de los museos, salas expositivas y espacios patrimoniales de referencia. Esta centralidad se complementa con una red relativamente equilibrada de centros ciudadanos distribuidos por los distintos barrios del municipio.

No obstante, resultan llamativos algunos casos, como el del barrio de La Cuesta, donde una parte significativa de los espacios utilizados para actividades culturales corresponde a centros de culto religioso. Esta circunstancia pone de manifiesto la necesidad de reforzar la diversidad y presencia de dotaciones culturales de titularidad pública, a fin de garantizar una oferta más diversa, accesible y adecuada a las necesidades de la población.

Mapa 55. Izq. Análisis de proximidad de los equipamientos culturales
Elaboración propia

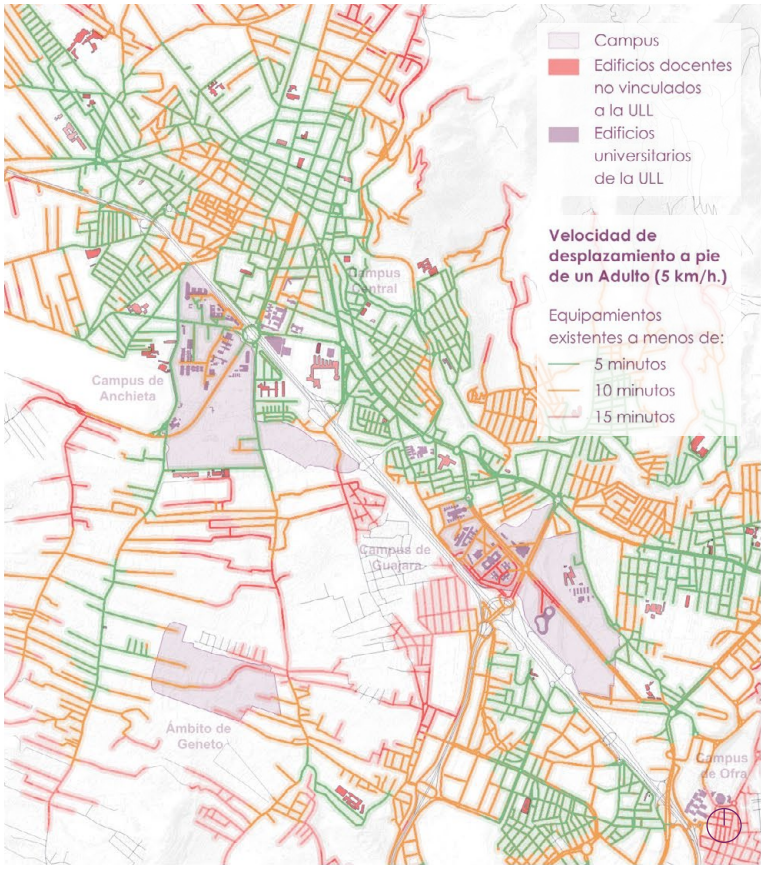
Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 165 de 511

Equipamientos Educativos

La proximidad a los equipamientos educativos es un elemento clave en la construcción de un modelo de ciudad sostenible y ecosistémico. En este marco, se establecen como referencia distancias inferiores a 300 metros para los centros de educación infantil y primaria, y 600 metros para los centros de educación secundaria, en línea con los principios de accesibilidad y ciudad de los 15 minutos.

Del análisis de proximidad se desprende que, en los entornos de los campus universitarios de Anchieta y Guajara, la cobertura educativa es adecuada, con centros situados a menos de 10 minutos a pie, lo que favorece el acceso escolar y reduce la dependencia del vehículo privado.

Sin embargo, se identifican déficits concretos en áreas como las urbanizaciones de Geneto (Jardines de Guajara, La Hornera, Pueblo Sabanda o San Bartolomé de Geneto), donde los desplazamientos a pie hacia los centros educativos más cercanos, ubicados en barrios colindantes como Las Chumberas o San Miguel de Geneto (Colegio Echeyde), superan los 15 minutos. Esta situación refleja una desconexión territorial que requiere atención en futuras estrategias de planificación urbana, especialmente si se aspira a reforzar la cohesión territorial y garantizar un acceso equitativo a los servicios educativos. Esta carencia resulta especialmente relevante en los suelos incluidos en la modificación menor del planeamiento situados en el ámbito de Geneto.



Mapa 56. Análisis de proximidad a equipamientos educativos no vinculados a la ULL

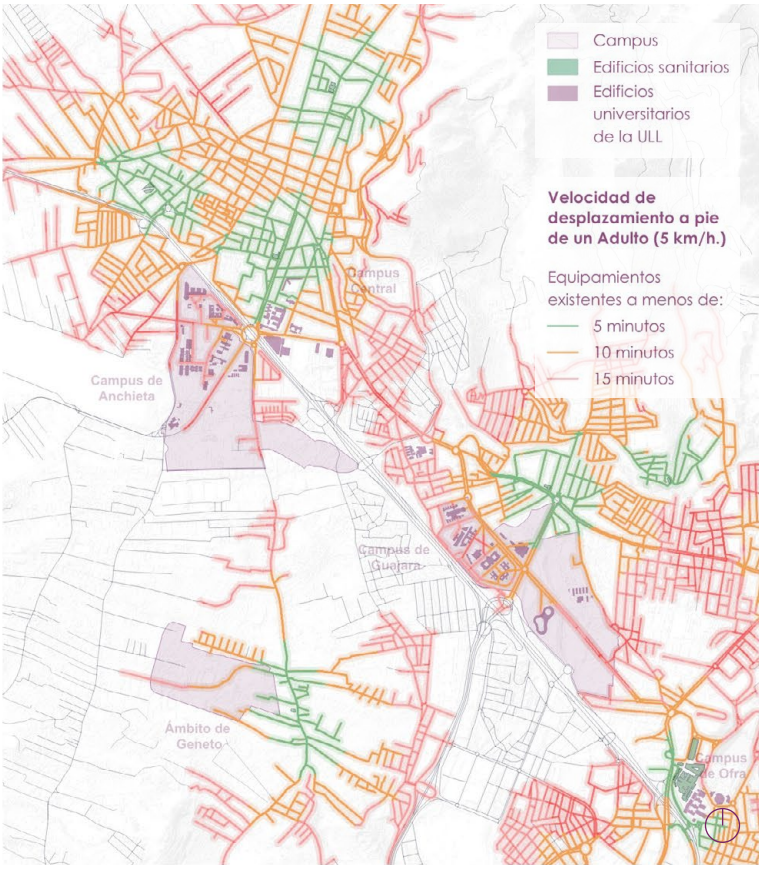
Elaboración propia



Foto 65. Colegio Santa Rosa de Lima

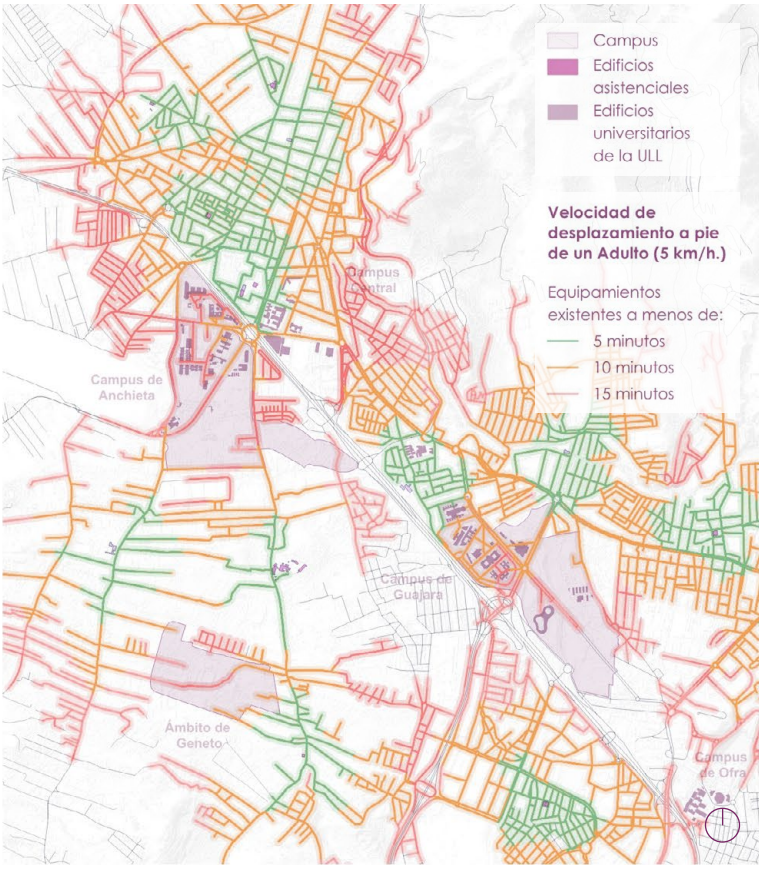
Colectivo CCRS, septiembre de 2024

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 166 de 511



Mapa 57. Análisis de proximidad a equipamientos sanitarios

Elaboración propia



Mapa 58. Análisis de proximidad a equipamientos asistenciales

Elaboración propia

Equipamiento sanitario - asistencial

En el marco de una ciudad inclusiva, equitativa y de proximidad, los equipamientos sanitarios (centros de atención primaria, consultorios médicos) y asistenciales o de bienestar social (centros de mayores, de día, de atención a la dependencia o servicios sociales comunitarios) desempeñan un papel esencial en la calidad de vida de la ciudadanía. La Agenda Urbana de La Laguna identifica como prioridad estratégica el garantizar una distribución equilibrada y accesible de estos servicios, especialmente en barrios periféricos o con mayores índices de vulnerabilidad.

Desde un punto de vista técnico, se consideran adecuados los valores de proximidad que sitúan a los centros sanitarios básicos a menos de 600 metros del lugar de residencia habitual, y a los centros asistenciales o de servicios sociales a menos de 300 metros, especialmente en zonas de alta densidad o población envejecida. Estas distancias favorecen el acceso peatonal, reducen la dependencia del transporte privado y refuerzan la capacidad de respuesta del sistema público de cuidados.

No obstante, en determinadas áreas, particularmente en barrios como El Coromoto, La Cuesta, La Hornera, Pueblo Hinojosa o Geneto, se constatan déficits de proximidad a este tipo de servicios. La incorporación de nuevos equipamientos o la ampliación de usos de infraestructuras existentes (como centros educativos o ciudadanos) puede constituir una vía para garantizar el acceso universal y consolidar redes de atención más eficientes y cercanas.

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 167 de 511

Del análisis de proximidad a equipamientos existentes, se evidencia un cierto desequilibrio en su distribución territorial. Muchos de estos equipamientos se concentran en determinadas zonas, por ejemplo, en el centro de La Laguna, en ámbitos de Finca España o San Benito, por otro lado, otros sectores del municipio disponen de una accesibilidad más limitada a estos recursos, algunos de ellos limítrofes con los ámbitos de la modificación, como ocurre en El Coromoto, Geneto o La Cuesta.

En este contexto, la modificación menor puede ser una oportunidad para avanzar hacia un modelo urbano policéntrico, basado en la creación de múltiples centralidades, que garantice una cobertura de proximidad y equitativa.

La Agenda Urbana identifica estas mismas problemáticas y propone apostar por un modelo de urbanismo ecosistémico. Este enfoque aboga por un diseño urbano que priorice la proximidad, la equidad y la sostenibilidad, promoviendo entornos habitables, saludables y cohesionados.

Uno de sus objetivos clave es garantizar la proximidad simultánea a los cinco tipos de equipamientos comunitarios: culturales, deportivos, educativos, sanitarios y de bienestar social.

En relación con la situación actual, el documento de la Agenda Urbana establece lo siguiente:

*"Hay un déficit significativo de equipamientos comunitarios. El municipio se encuentra al **46,1% del nivel deseable de dotación**. Este porcentaje baja al 40,2% si se considera las áreas urbanas.*

*Bajo grado de accesibilidad a los equipamientos comunitarios básicos. A nivel municipal, **solo el 6,40% de la población tiene acceso simultáneo a todos los tipos de equipamientos comunitarios básicos**. Este porcentaje se eleva al 8,49% en las áreas urbanas."*

Toda esta situación debe entenderse como una oportunidad estratégica. Si se considera el carácter de los equipamientos universitarios, su emplazamiento en puntos clave del municipio y su capacidad para vincularse con los tejidos urbanos colindantes, estos espacios pueden desempeñar un papel fundamental en la dinamización tanto de los barrios limítrofes como para los propios campus.

En este contexto, existe un potencial real para fomentar la aparición de nuevas centralidades urbanas en zonas tradicionalmente más periféricas o desconectadas. La activación de estas áreas a través de intervenciones urbanísticas bien orientadas puede reforzar la cohesión territorial, diversificar los usos urbanos y mejorar la calidad de vida de la ciudadanía.

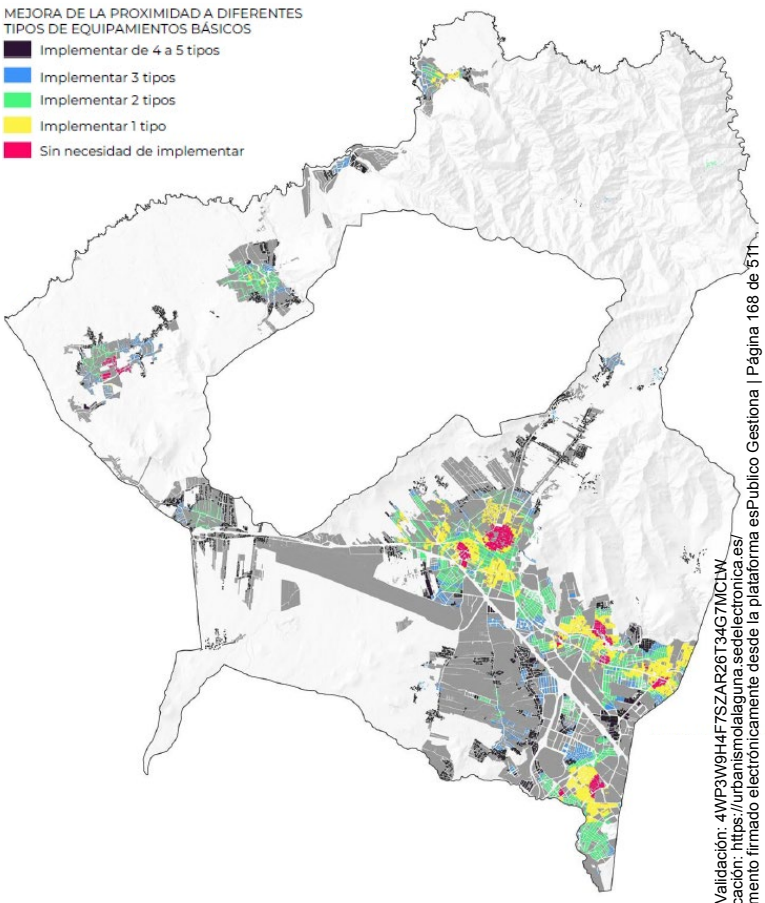


Figura 66. Propuesta de mejora de la proximidad a los equipamientos
Fuente: La Agenda Urbana de la Laguna

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 168 de 511

Foto 66. TEA Tenerife Espacio de las Artes
Fuente: Pagina web del TEA



A continuación, se presentan con mayor detalle las propuestas de mejora recogidas en la Agenda Urbana que complementan las conclusiones extraídas para cada uno de los ámbitos objeto de estudio:

Campus Anchieta

Respecto al campus de Anchieta y su entorno inmediato en el barrio de El Coromoto, se propone la implementación de entre dos y cinco nuevos equipamientos comunitarios, priorizando aquellos que fortalezcan la vinculación entre el campus universitario y el tejido urbano colindante. En particular, resulta estratégico incorporar infraestructuras que integren y amplifiquen las dinámicas tanto académicas como vecinales.

Un ejemplo sería la creación de **un nuevo equipamiento cultural** que funcione como nodo de actividad. Este espacio podría albergar áreas expositivas destinadas al diálogo entre los trabajos desarrollados por la universidad y la ciudadanía, fomentando así el conocimiento compartido y la transferencia social de saberes. Como referente inspirador se destaca el Espacio de las Artes de Tenerife, que combina actividades culturales para diversos colectivos, espacios para la proyección de actuaciones, películas o teatro, con una gran sala de estudio.

En este sentido, dentro de la categoría de equipamiento cultural, se identifica como prioritaria la creación de una **biblioteca y/o sala de estudio central**, concebida bien como espacio de uso exclusivo para la comunidad universitaria o, preferiblemente, como instalación de acceso compartido entre la Universidad y la ciudadanía.

En cuanto a las necesidades compartidas por la Universidad y la ciudadanía, destaca también la pertinencia de incorporar **instalaciones deportivas** de proximidad. Este tipo de infraestructuras funciona como punto de encuentro intergeneracional, favoreciendo la inclusión, la interacción entre los estudiantes universitarios, los de los colegios colindantes y vecinos.

Según se desprende del análisis de proximidad y de las necesidades detectadas en materia de equipamientos, este ámbito presenta condiciones adecuadas para acoger un polideportivo de uso compartido, que podría incorporar además una piscina comunitaria.

Por último, y atendiendo a las necesidades de la propia Universidad, se considera imprescindible la incorporación de una residencia de estudiantes en el campus de Anchieta, para poder responder a la demanda habitacional del alumnado.

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 169 de 511



Foto 67. Parque Científico y Tecnológico de Tenerife (PCTT) - Las Mantecas

Colectivo CCRS, junio de 2025

Campus Guajara

El ámbito de la modificación que incluye el campus universitario de Guajara limita al norte con el barrio de Finca España, al este y sureste con el barrio de la Cuesta, al oeste con el de Gracia y al Sur con la Autopista del Norte TF-5. Esta **situación estratégica** representa una oportunidad tanto para reforzar la conexión entre el campus y los barrios colindantes como para aprovechar su papel como nodo de articulación territorial, incorporando equipamientos con proyección supramunicipal.

Al suroeste del ámbito nos encontramos con un tejido urbano no consolidado en proceso de transformación, donde coexisten usos residenciales, industriales y terciarios, próximos a la autopista. En esta zona se localizan diversos equipamientos relevantes, como el Centro Educativo Británico s21, la residencia de estudiantes Parque de las Islas o el Parque Científico y Tecnológico de Tenerife. No obstante, se trata de un espacio que aún no se ha integrado de manera efectiva con el campus universitario, y que presenta amplias bolsas de suelo pendientes de consolidación. Además, cabe destacar, la cercanía del Hospital Universitario, que refuerza el potencial estratégico del área.

Todo ello convierte al entorno suroeste del campus en un ámbito estratégico donde es posible establecer una nueva centralidad. Su localización, entre la Universidad y el Parque Científico Tecnológico, se posiciona como un enclave con potencial para el impulso de proyectos de innovación e investigación, en línea con lo planteado en la Agenda Urbana, que propone al barrio de La Cuesta como el futuro distrito de la innovación. Buscando atraer talento que impulse el desarrollo de pequeñas empresas, promoviendo un nuevo tejido empresarial capaz de dinamizar la economía local y generar de empleo cualificado vinculado al conocimiento.

En relación con los equipamientos locales, el análisis de proximidad pone de manifiesto carencias significativas en materia de infraestructuras sanitarias y asistenciales a escala de barrio. A esta situación se suma la escasez de espacios socioculturales en el entorno colindante con la universidad, especialmente en la zona de Las Mantecas. Esta falta de dotaciones limita tanto la convivencia vecinal como la interacción entre la comunidad universitaria y el tejido urbano. En este contexto, se identifica una oportunidad para la creación de un centro ciudadano que funcione como espacio abierto para el desarrollo de acti-

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 170 de 511

vidades comunitarias, encuentros culturales y eventos públicos, contribuyendo así a reforzar los vínculos entre el campus y el barrio.

Finalmente, cabe añadir que es en este ámbito donde se propone la implantación del nuevo pabellón deportivo municipal, cuya necesidad ha sido trasladada a la Gerencia Municipal de Urbanismo por el Organismo Autónomo de Deportes mediante la diligencia administrativa mencionada anteriormente[37]. Tal como se recoge en dicha comunicación, se considera idónea la localización del equipamiento en una pieza actualmente calificada como SGPU al servicio de la universidad (sistema general de parque urbano), para la que se propone su recalificación como ELPD (espacio libre de parque deportivo), con una superficie aproximada de 43.000 m². La incorporación de esta infraestructura permitirá reforzar la red de equipamientos públicos del entorno, mejorar el acceso a instalaciones deportivas para la población residente y la comunidad universitaria, y contribuir a consolidar este ámbito como un espacio de encuentro entre el campus y los barrios colindantes, **fortaleciendo su papel como nueva centralidad urbana y ámbito de integración entre universidad, ciudad y actividades comunitarias**.

El ámbito de Geneto

El ámbito de reserva de suelo universitario de Geneto se caracteriza por su condición de entorno rural poco consolidado, con predominio de grandes parcelas agrícolas, edificaciones residenciales e industriales diseminadas, y pequeños asentamientos localizados en torno a los caminos de San Miguel de Geneto y San Francisco de Paula. Esta configuración territorial genera una marcada fragmentación del tejido urbano, lo que dificulta la creación de posibles centralidades locales.

A pesar de su carácter disperso, el entorno cercano al ámbito de la modificación dispone de algunos equipamientos básicos, como un centro ciudadano, un

37 Ver subapartado "Equipamientos deportivos" del presente apartado "3.3.6 Necesidades de equipamientos".



Foto 68. Vistas del paisaje rural del ámbito de Geneto
Colectivo CCRS, junio de 2025

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 171 de 511

centro de salud (el Consultorio periférico San Miguel de Geneto) y varios espacios de culto religioso (las parroquias de San Miguel Arcángel y San Francisco de Paula). Sin embargo, presenta carencias notables en materia de equipamientos educativos, localizados en zonas periféricas del ámbito de Geneto: donde al norte, se encuentra el IES Geneto y el CEIP Alonso Nava y Grimón, y al sur, el Colegio Echeyde. En cuanto a las dotaciones deportivas, destaca el campo de fútbol de San Miguel de Geneto, actualmente cerrado al uso deportivo, lo que limita el acceso a las actividades deportivas en la zona.

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 172 de 511

4. PARTICIPACIÓN CIUDADANA

4.1 CONSULTA PÚBLICA PREVIA

El objetivo de esta consulta pública, durante la fase de análisis, es **recabar la opinión de la ciudadanía**, sí como de las entidades y organizaciones más representativas potencialmente afectadas, sobre los problemas que se pretenden abordar, la necesidad y oportunidad de la regulación de la modificación menor, los objetivos perseguidos y las posibles soluciones alternativas.

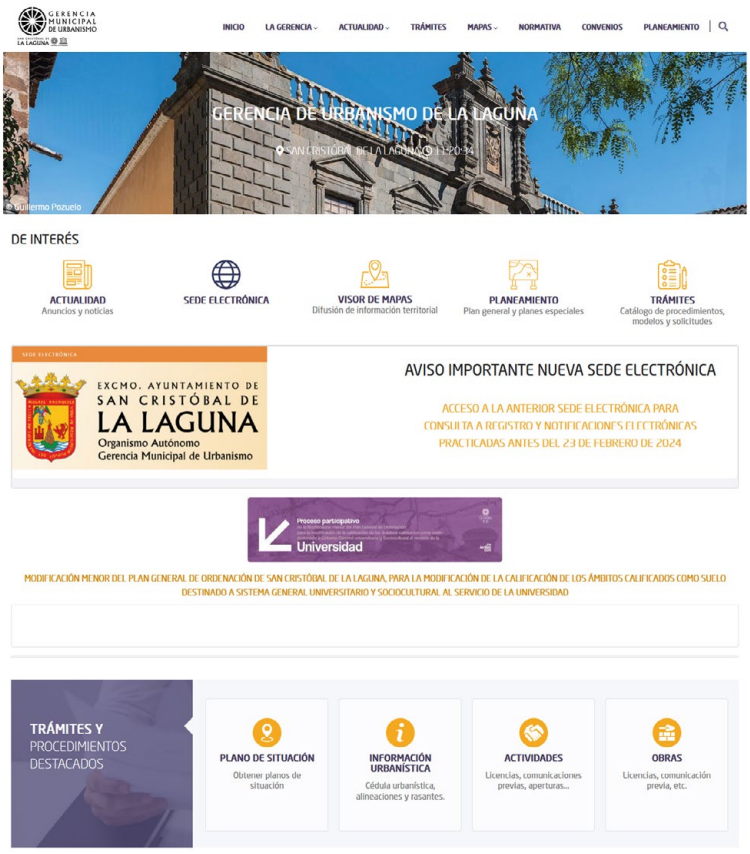
En particular, la consulta pública previa tiene como finalidad **fomentar la participación ciudadana**, en los términos establecidos en el artículo 15 del Reglamento de Planeamiento de Canarias, implicando a la población como agente activo en la mejora de su calidad de vida, la calidad física y ambiental del entorno, y la generación de beneficios sociales. Asimismo, esta consulta actúa como mecanismo para incorporar el procedimiento de evaluación previa del impacto de género, conforme a lo previsto en los artículos 5 y 6 de la Ley 1/2010, de 26 de febrero, canaria de igualdad entre mujeres y hombres.

El **enfoque de género** debe entenderse como un **elemento integrador dentro del proceso participativo**, ya que las experiencias y vivencias urbanas de los diferentes colectivos pueden aportar una perspectiva valiosa, atenta a las necesidades que inciden en la vida cotidiana de toda la ciudadanía, y especialmente en los colectivos más vulnerables, como la infancia y las personas mayores.

La finalidad última de este proceso es **potenciar la construcción colectiva del municipio**, promoviendo la **participación activa y efectiva** de todos los agentes que lo conforman. Para ello, se considera fundamental **incentivar al máximo la implicación ciudadana** a través de acciones de comunicación y difusión que garanticen la comprensión de los objetivos y contenidos del proceso de planeamiento en cada una de sus fases.

Figura 67. Publicidad en página web Gerencia Municipal de Urbanismo de San Cristóbal de La Laguna sobre la consulta pública previa en el marco de la Modificación menor del PGO de San Cristóbal de La Laguna, para la modificación de los ámbitos calificados como suelo destinado a sistema general universitario y sociocultural al servicio de la universidad

Fuente: Gerencia Municipal de Urbanismo de San Cristóbal de La Laguna [captura 08/09/2025]



Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 173 de 511

4.1.1 Objetivos

Los objetivos de la consulta pública previa son los siguientes:

- **Informar sobre el proceso**. Conseguir que la ciudadanía y los agentes territoriales conozcan el proceso participativo, garantizando la transparencia y el derecho a la información.

- **Escuchar a la ciudadanía**. Motivar e invitar a los vecinos y vecinas a compartir su opinión mediante una encuesta, como vía directa para expresar y dar a conocer sus primeras valoraciones, inquietudes y propuestas, con el fin de incorporar una mirada plural y diversidad de voces.

- **Acercar el urbanismo a la ciudadanía**. Explicar de forma clara y accesible los aspectos más relevantes del proceso de la modificación menor, para facilitar que las respuestas a la encuesta estén basadas en una comprensión sencilla y bien fundamentada.

- **Garantizar el retorno**. Agradecer la participación e incluir en la documentación del borrador los resultados de la encuesta, transformándolos en objetivos participativos a evaluar en cada una de las alternativas del Borrador. Con ello, se busca fomentar la confianza e implicación tanto de la ciudadanía como de los agentes territoriales, y generar una dinámica que pueda proyectarse hacia futuros procesos participativos.

4.1.2 Público objetivo

Se considera que, dada la relevancia de esta modificación menor, toda la ciudadanía de La Laguna debe estar invitada a participar en las actividades vinculadas a la redacción de este instrumento de planeamiento.



Figura 68. Acceso público a la consulta electrónica

Fuente: Gerencia Municipal de Urbanismo de San Cristóbal de La Laguna [captura 17/10/2025]

No obstante, se hará un esfuerzo especial por interpelar directamente a la **comunidad universitaria**, así como a las personas residentes en los **barrios de El Coromoto, San Miguel de Geneto, Finca España y La Cuesta**, por su vinculación directa con los ámbitos objeto de esta modificación menor.

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataformaesPublico Gestiona | Página 174 de 511

4.1.3 Encuesta

Se ha habilitado un periodo de consulta pública ciudadana mediante una **encuesta virtual activa entre el 18 de julio y el 19 de septiembre de 2025**.

La encuesta utiliza una **metodología** basada en preguntas semi-cerradas, con opciones de respuesta predefinidas que permiten, además, incluir comentarios abiertos. También incorpora preguntas de valoración destinadas a conocer la opinión de las personas encuestadas sobre diferentes aspectos relacionados con los campus.

El cuestionario está **estructurado en varios bloques**: un bloque inicial para datos básicos de la persona encuestada, un bloque general sobre los campus universitarios en su conjunto, y tres bloques específicos dedicados a cada uno de los ámbitos objeto de esta modificación menor (Anchieta, Guajara y Geneto). Al final del cuestionario, se incluye un espacio para comentarios y propuestas abiertas.

Para su **difusión** se emplearon canales digitales, destacando la página web de la Gerencia Municipal de Urbanismo de San Cristóbal de La Laguna.

Durante la elaboración del cuestionario, **se cuidó especialmente que su redacción** fuera clara, comprensible y accesible para toda la población, sin importar su edad, nivel de formación y otras características. Asimismo, se garantizó la neutralidad en la formulación de las preguntas para evitar sesgos que pudieran afectar a los resultados.

Figura 69. Reproducción de la encuesta en su formato en físico
Elaboración propia



Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 175 de 511

SOBRE USTED

Nos gustaría conocer algunos datos generales para contextualizar mejor su opinión y aportaciones

¿CON QUÉ GÉNERO SE IDENTIFICA?

Escoja una opción

- Mujer
- Hombre
- No binario
- Otros: .....

EDAD

Escoja un rango de edad

- menor de 15 años
- de 15 a 24 años
- de 25 a 34 años
- de 35 a 44 años
- de 45 a 54 años
- de 55 a 64 años
- de 65 a 74 años
- más de 75 años

SECTOR DE OCUPACIÓN

Escoja una opción

- Agricultura y ganadería
- Industria
- Comercio y restauración
- Servicios
- Administración
- Educación
- Cuidado del hogar y la familia
- Atención a personas dependientes
- Estudiante universitario
- Otros estudiantes
- Sin ocupación permanente
- Otros

LUGAR DE RESIDENCIA

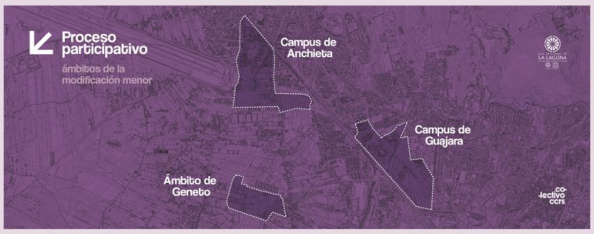
Escoja una opción

- En el núcleo urbano de La Laguna
  - *En el barrio de:* .....
- Entorno del Campus de Anchieta
- Entorno del Campus de Guajara
- Ámbito de Geneto
- Núcleos rurales de La Laguna
- En otros municipios

LA RELACIÓN DE LA UNIVERSIDAD CON LA CIUDAD

En este apartado nos interesa conocer su valoración sobre algunos aspectos generales de los entornos universitarios incluidos en la modificación menor del planeamiento

Ámbito general de la modificación menor



CONOCIMIENTO DE LOS CAMPUS

¿En qué medida considera que conoce cada uno de los ámbitos universitarios objeto de la modificación?

Seleccione una opción por cada campus

	Nada	Poco	Algo	Bastante	Mucho
Campus de Anchieta					
Campus de Guajara					
Ámbito de Geneto					

En términos generales, ¿cómo valora usted el estado actual de los ámbitos universitarios en relación con los siguientes aspectos?

Seleccione una opción por fila

	Muy deficiente	Mala	Aceptable	Buena	Muy buena
Accesibilidad peatonal					
Estado de las infraestructuras					
Zonas verdes y espacios de descanso					
Conectividad con el transporte público					
Aparcamiento					
Seguridad					
La iluminación					
Limpieza y mantenimiento					
Relación universidad - entorno vecinal					

USO DE LAS INSTALACIONES UNIVERSITARIAS

En su día a día, ¿hace usted uso de las instalaciones universitarias?

Escoja una opción

- Sí, de forma habitual
- Sí, de forma ocasional
- No, pero lo he hecho en el pasado
- No, nunca he hecho uso de ellas

Si su respuesta ha sido afirmativa, ¿qué tipo de instalaciones utiliza o ha utilizado?

Puede marcar varias respuestas

- Biblioteca
- Salas de estudios
- Instalaciones deportivas
- Cafeterías y restaurantes
- Sala de exposiciones
- Espacios libres
- Otros
  - *Respuesta libre:* .....

PERCEPCIÓN Y NECESIDADES DEL ENTORNO UNIVERSITARIO

¿Considera usted que los equipamientos universitarios (bibliotecas, instalaciones deportivas, salas de estudio, espacios culturales, etc.) deberían abrirse más al conjunto de la sociedad?

- No, considero adecuada la situación actual
- Sí, pero con un acceso controlado
- Sí, con espacios abiertos a toda la ciudadanía
- No sabe / No contesta

¿Cree que los actuales espacios universitarios se encuentran bien aprovechados?

Escoja una opción

- No, se desaprovechan en gran medida
- En parte, podrían optimizarse mejor
- Sí, se aprovechan adecuadamente
- No sabe / No contesta

¿Considera usted que en los barrios próximos a la universidad hacen falta nuevos equipamientos?

Escoja una opción

- Sí
- No
- No sabe / No contesta

Si su respuesta ha sido afirmativa, ¿qué equipamientos considera más necesarios y en qué barrio deberían ubicarse?

Respuesta libre

.....
.....
.....
.....
.....
.....

¿Qué tipo de dotaciones considera más necesarias para la ciudad de La Laguna?

Puede marcar varias respuestas

- Residencias de estudiantes
- Residencias de mayores
- Vivienda pública o asequible
- Instalaciones deportivas
- Piscina municipal
- Zonas de deporte al aire libre
- Sala de exposiciones o espacios comunitarios
- Espacios verdes y zonas ajardinadas
- Centros de salud o servicios sociales
- Centros docentes
- Zonas de aparcamiento
- Zonas de coworking o emprendimiento
- Zonas de juegos infantiles
- Huertos urbanos
- Otros

Si su respuesta ha sido afirmativa, ¿qué equipamientos considera más necesarios y en qué barrio deberían ubicarse?

Respuesta libre

.....
.....
.....
.....
.....
.....

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 176 de 511

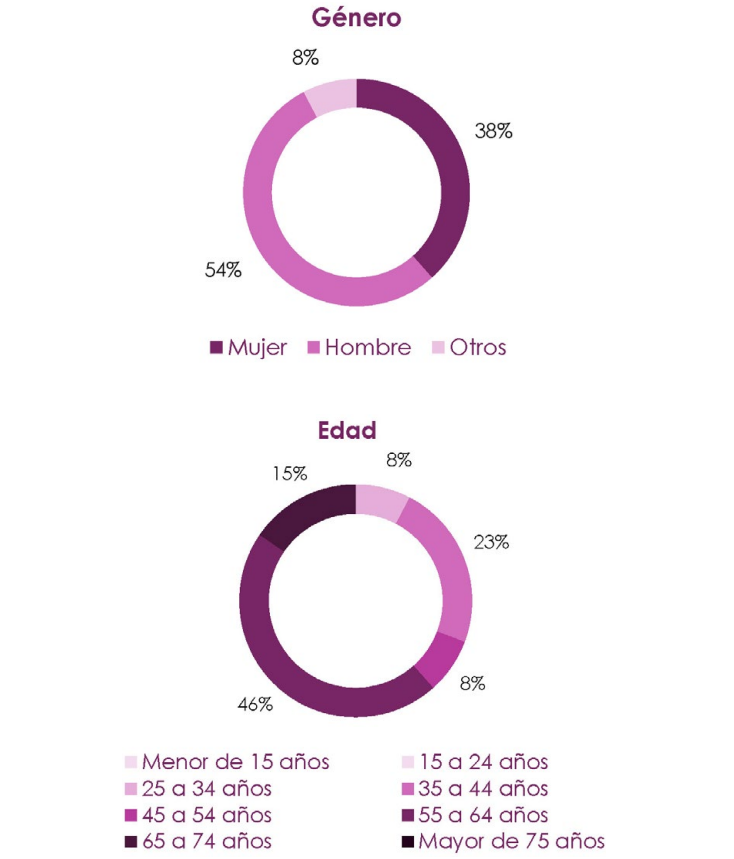


Figura 70. Resultados de la participación

Elaboración propia a partir de los datos de las encuestas de participación

Resultados de la encuesta

1. Datos: recogida de información básica de carácter estadístico

Se han rellenado un total de 13 encuestas, ninguna de ellas en formato papel.

El 54% de las personas participantes se identifica con el género varón, el 38% con el género mujer y el 8% restante, en otros, representando por asociaciones.

En cuanto a la edad, la mayoría de los participantes se sitúa en el grupo de 55 a 64 años (46%), seguido por el grupo de 35 a 44 años (23%) y el de 65 a 74 años (15%). Por su parte, los grupos de 25 a 34 y de 45 a 54 años representan únicamente un 8% cada uno.

Para terminar, el sector de ocupación predominante entre las personas participantes es el de la educación (31%), seguido de otros sectores (23%). La agricultura y ganadería, junto con el comercio y la restauración, representan un 15%. Por último, los sectores de servicios y administración alcanzan un 8% cada uno.

La mayoría de las personas participantes reside en el entorno cercano al ámbito de Geneto (31%) y en los núcleos rurales de La Laguna (23%). Una proporción similar proviene del núcleo urbano de La Laguna (23%), mientras que el resto se distribuye entre los entornos próximos a los campus de Guajara (15%) y de Anchieta (8%).

Asumiendo las limitaciones propias del muestreo de la encuesta, puede extraerse que el perfil más representativo corresponde a personas con experiencia profesional en el ámbito educativo, de una franja de edad madura y con cierta vinculación a zonas próximas a los campus universitarios (Las Mantecas, La Cuesta, Mayber y Las Chumberas) y a áreas rurales de La Laguna (Los Baldíos, San Miguel de Geneto y Rodeo Alto).

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 177 de 511

CONSULTA POR ÁMBITOS UNIVERSITARIOS

A continuación, se presentan preguntas específicas sobre cada uno de los ámbitos afectados por la modificación menor



En la imagen puede observar todo el ámbito reservado para usos universitarios dentro del Plan General de Ordenación en **el entorno del Campus de Anchieta**.

¿Conoce usted bien esta zona?

- Sí, la conozco bien
- Sí, pero solo en parte
- No, no la conozco

Pensando exclusivamente en el ámbito universitario del Campus de Anchieta, indique su grado de acuerdo con las siguientes afirmaciones:

Marque entre el 1 y el 10 la opinión que le merecen las siguientes afirmaciones

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
La construcción de una **residencia universitaria** beneficiaría al entorno										
Sería útil contar con una **residencia de mayores** en el barrio										
El entorno necesita más **espacios deportivos universitarios**										
La zona se beneficiaría de una **piscina municipal**										
Un **centro cultural** sería una buena oportunidad para la vida cultural del barrio										
Hacen falta zonas para el **comercio local**										
Los **espacios peatonales** son insuficientes										
Existen **zonas inseguras** dentro del ámbito										
La creación de un **aparcamiento municipal** mejoraría la accesibilidad del entorno										
La zona se beneficiaría de más **espacios verdes y zonas de paseo**										

Totalmente en desacuerdo — *Totalmente en acuerdo*

¿Qué propuestas de mejora haría usted para este ámbito?

Respuesta libre

.....

.....

.....



En la imagen puede observar todo el ámbito reservado para usos universitarios dentro del Plan General de Ordenación en **el entorno del Campus de Guajara**.

¿Conoce usted bien esta zona?

- Sí, la conozco bien
- Sí, pero solo en parte
- No, no la conozco

Pensando exclusivamente en el ámbito universitario del Campus de Guajara, Indique su grado de acuerdo con las siguientes afirmaciones:

Marque entre el 1 y el 10 la opinión que le merecen las siguientes afirmaciones

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
La ampliación de la **oferta residencial universitaria** mejoraría las condiciones del entorno y facilitaría el acceso a la vivienda para el alumnado										
Sería útil contar con una **residencia de mayores** en el barrio										
El entorno necesita **nuevos espacios deportivos universitarios**										
La zona se beneficiaría de una **piscina municipal**										
Una **sala de exposiciones** sería una buena oportunidad para acercar la universidad a la ciudadanía										
Hacen falta nuevas zonas para el **comercio local**										
Los **espacios peatonales** son insuficientes										
Es importante **ampliar y fortalecer el Parque Científico y Tecnológico** de Tenerife										
Es necesario **mejorar las conexiones peatonales** entre los barrios colindantes (Guajara, Las Chumberas, Los Majuelos, Gracia, Finca España y La Cuesta)										
La zona se beneficiaría de más **espacios verdes y zonas de paseo**										

Totalmente en desacuerdo — *Totalmente en acuerdo*

¿Qué propuestas de mejora haría usted para este ámbito?

Respuesta libre

.....

.....

.....



En la imagen puede observar todo el ámbito reservado para usos universitarios dentro del PGO en el entorno de la reserva de suelo del sistema general universitario en **el ámbito de Geneto**.

¿Conoce usted bien esta zona?

- Sí, la conozco bien
- Sí, pero solo en parte
- No, no la conozco

Pensando exclusivamente en el ámbito universitario Geneto, Indique su grado de acuerdo con las siguientes afirmaciones:

Marque entre el 1 y el 10 la opinión que le merecen las siguientes afirmaciones

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Es importante **preservar el paisaje natural y el carácter rústico** del ámbito										
Sería útil contar con **una residencia para personas mayores** en esta zona										
El entorno necesita **recuperar y poner en uso los espacios deportivos** existentes										
Es necesario **mejorar la movilidad peatonal** dentro del ámbito										
Es prioritario **resolver el paso del agua** en el barranquillo y el canal de Mirabal										
Se deben **mejorar las conexiones viarias** entre el camino de San Francisco de Paula y San Miguel de Geneto										
Los **espacios peatonales** son insuficientes										
La zona se beneficiaría de más **espacios verdes y zonas de paseo**										

Totalmente en desacuerdo — *Totalmente en acuerdo*

¿Qué propuestas de mejora haría usted para este ámbito?

Respuesta libre

.....

.....

.....

.....

.....

.....

PROPUESTAS Y COMENTARIOS

¿Qué aspectos **valora positivamente** de los ámbitos incluidos en la modificación menor y considera **importante conservar**?

Respuesta libre

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

¿Estaría usted interesado/a en participar en futuras jornadas de participación?

- Sí, me gustaría estar informado/a sobre futuras jornadas y procesos participativos*
- No, gracias

** Los datos personales serán tratados de forma confidencial y utilizados exclusivamente para informarle sobre actividades relacionadas con este proceso participativo, conforme a la normativa vigente en materia de protección de datos.*

PARTICIPA

También puede acceder al cuestionario con el móvil a través de este QR

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 178 de 511

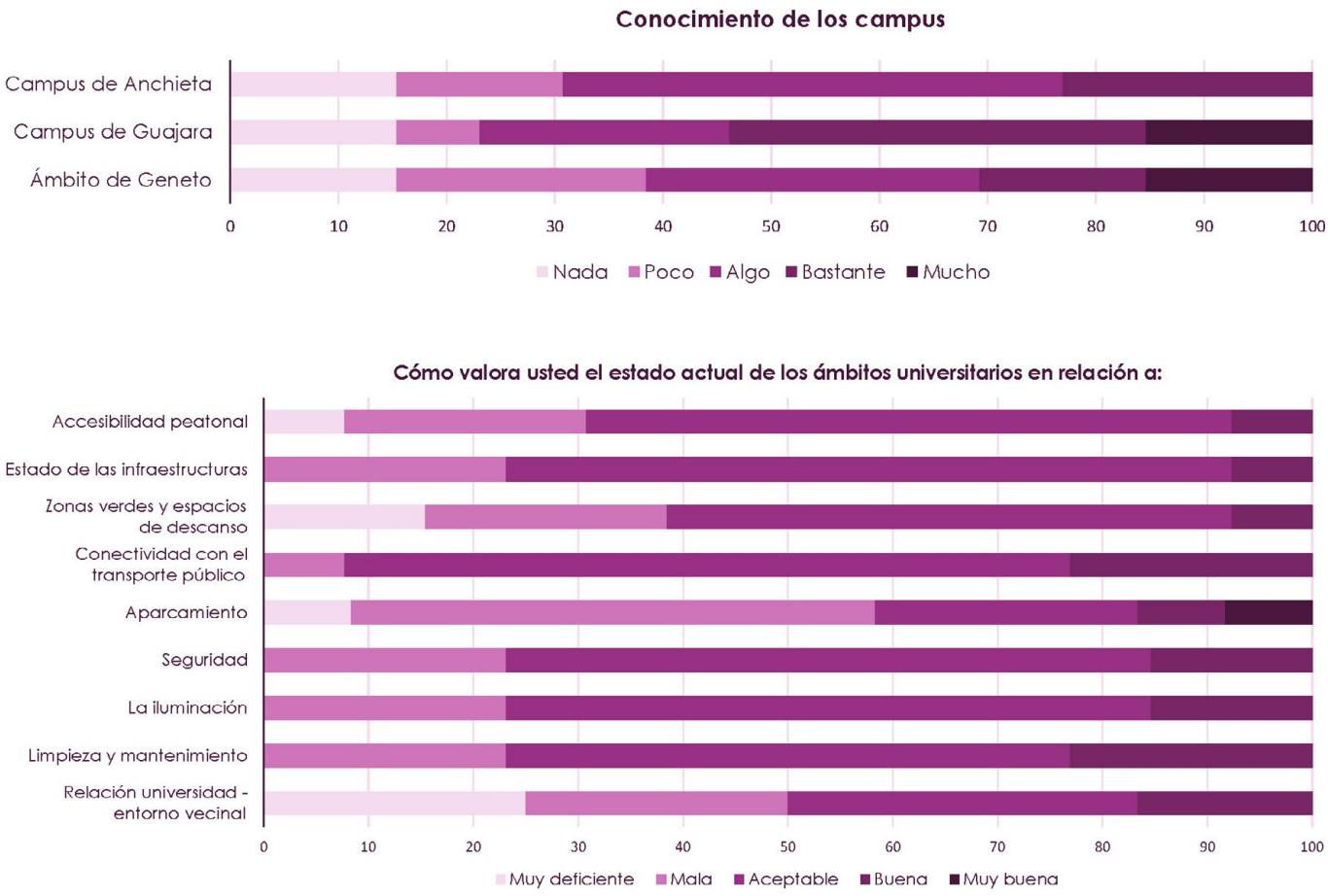


Figura 71. Resultados de la participación
Elaboración propia a partir de los datos de las encuestas de participación

2. Relación de la Universidad con la ciudad

En este apartado se analiza la percepción de la población sobre diversos aspectos generales relacionados con los entornos universitarios. El objetivo es obtener una valoración del uso urbano, el estado físico, la calidad del espacio y la relación entre la Universidad y el resto de la ciudad. Para ello, se pregunta con el objetivo de identificar posibles necesidades, como pueden ser la incorporación de nuevas dotaciones, equipamientos o zonas verdes que respondan tanto a las demandas del vecindario como a las de la comunidad universitaria.

2.1. Conocimiento de los campus

Los resultados reflejan un conocimiento mucho mayor del entorno de los campus de Guajara (donde más del 50% de los encuestados indica que lo conoce bastante o mucho) y de Anchieta, en comparación con la zona de reserva ubicada en el área de Geneto, pese a que una buena parte de los encuestados reside cerca de esta última.

En líneas generales, la población percibe que los espacios universitarios funcionan, aunque con margen de mejora. Se valoran de forma positiva aspectos como la conectividad con el transporte público (con un 69 % de valoraciones *aceptables* y un 23 % *buenas*), así como la seguridad, la iluminación y la limpieza y el mantenimiento, que en conjunto reciben un 77 % de valoraciones entre *aceptable* y *buena*.

Sin embargo, hay otros aspectos que generan mayor descontento. El aparcamiento es el peor valorado del conjunto, con un 58 % de respuestas entre *mala* y *muy deficiente*. Las zonas verdes y espacios de descanso también muestran una valoración negativa importante (38 %

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 179 de 511

de respuestas negativas frente a solo un 8% positivas). Destaca especialmente la relación entre la universidad y su entorno vecinal, que registra un 50% de valoraciones negativas y el porcentaje más alto de respuestas *muy deficientes* (25%), lo que sugiere una necesidad urgente de mejorar la integración con el contexto urbano y social.

Estos resultados indican que, aunque la población considera que los campus **se mantienen en un nivel aceptable**, aún sería necesario atender ciertos aspectos del día a día. Por ejemplo, sería conveniente trabajar en aspectos que no solo impliquen una mejora de la calidad urbana de los campus universitarios, sino que también en **el fortalecimiento de la relación entre la universidad y los barrios que la rodean**.

2.2. Uso de las instalaciones universitarias

Los resultados reflejan, que aunque existe una vinculación de la población con las instalaciones universitarias, esta es moderada. Una parte importante de los encuestados indica que ha hecho uso de estos espacios en el pasado (53%), lo que sugiere una relación previa con los campus que, sin embargo, no se mantiene de forma activa con el paso del tiempo. El 31% declara usarlas de forma ocasional, mientras que solo un 8% afirma utilizarlas de forma habitual. Además, existe un 8% restante que señala no haber hecho nunca uso de las instalaciones.

Por tanto, si bien existe un conocimiento y experiencia previa con los espacios universitarios, el uso continuado es limitado y podría estar condicionado por factores como la falta de integración con el entorno urbano, la existencia de barreras de acceso o la escasa percepción de apertura hacia la comunidad.

Entre quienes utilizan o han utilizado las instalaciones, destacan especialmente las de carácter académico y social. La biblioteca es el equipamiento más mencionado (presente en casi el 70 % de las encuestas), que junto con las salas de estudio (un 31%) serían los espacios de carácter más académico. A continuación, tenemos las instalaciones de cafeterías y restaurantes (54%), salas de exposiciones y espacios libres, con un 46%, cada una respectivamente. También se hace referencia al uso de instalaciones deportivas, en menor medida (un 23%), y a otros equipamientos no especificados.

En conjunto, los resultados identifican patrones de uso centrados principalmente



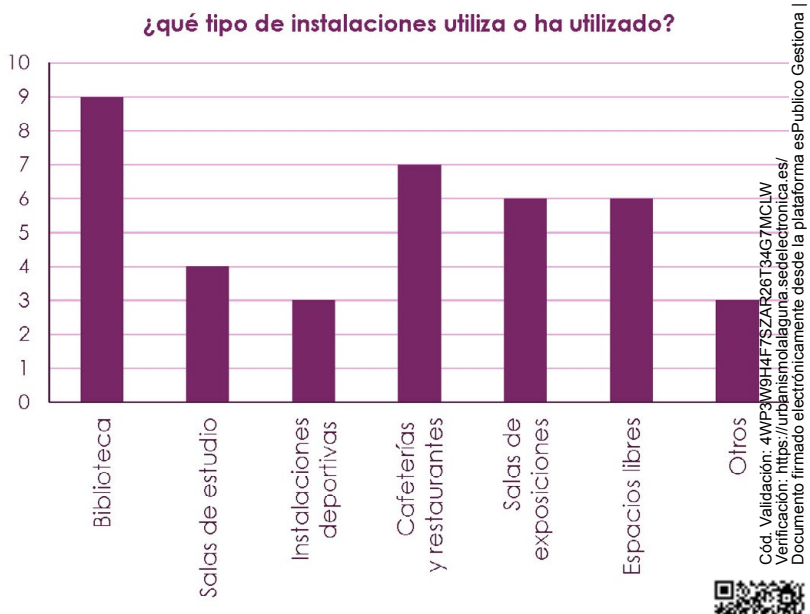


Figura 72. Resultados de la participación

Elaboración propia a partir de los datos de las encuestas de participación

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 180 de 511

¿Considera usted que los equipamientos universitarios deberían abrirse más al conjunto de la sociedad?



¿Cree que los actuales espacios universitarios se encuentran bien aprovechados?



¿Considera usted que en los barrios próximos a la universidad hacen falta nuevos equipamientos?

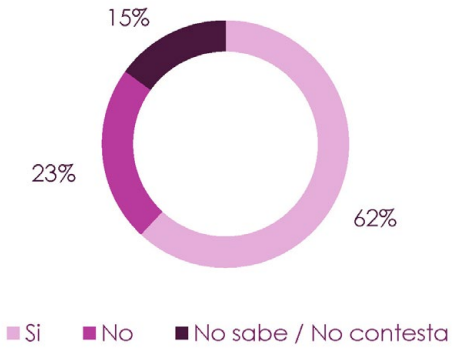


Figura 73. Resultados de la participación
Elaboración propia a partir de los datos de las encuestas de participación

en actividades académicas y servicios básicos, con un aprovechamiento más limitado de las zonas abiertas, deportivas o culturales.

En líneas generales, puede decirse que **la relación con la universidad se concentra principalmente en la etapa de estudios superiores.**

2.3. Percepción y necesidades del entorno universitario

Los resultados muestran, que los encuestados, mayoritariamente están a favor de **una apertura de los equipamientos universitarios hacia la ciudadanía**. El 92% de las personas encuestadas considera que estos espacios (como bibliotecas, salas de estudio, instalaciones deportivas, culturales, etc.) deberían estar más accesibles para el conjunto de la sociedad, ya sea con acceso libre o controlado. En concreto, el 54% apuesta por una apertura a toda la ciudadanía, mientras que el 38% se muestra favorable a una apertura parcial, con acceso controlado.

Respecto al aprovechamiento actual de los espacios universitarios, las valoraciones son mayoritariamente críticas. La mayoría de respuestas, el 62%, considera que los espacios podrían optimizarse mejor, mientras que un 15% opina que se desaprovechan en gran medida. Solo un 15% considera que se aprovechan adecuadamente.

En relación a la pregunta de si *¿considera usted que en los barrios próximos a la universidad hacen falta nuevos equipamientos?*, un 62% de las personas encuestadas respondió afirmativamente, evidenciando una demanda por parte de los participantes de nuevas dotaciones complementarias.

En este sentido, la pregunta incluía un espacio de respuesta abierta en el que se solicitaba indicar qué equipamientos consideraban más necesarios para cada uno de los barrios, recogiéndose propue

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 181 de 511

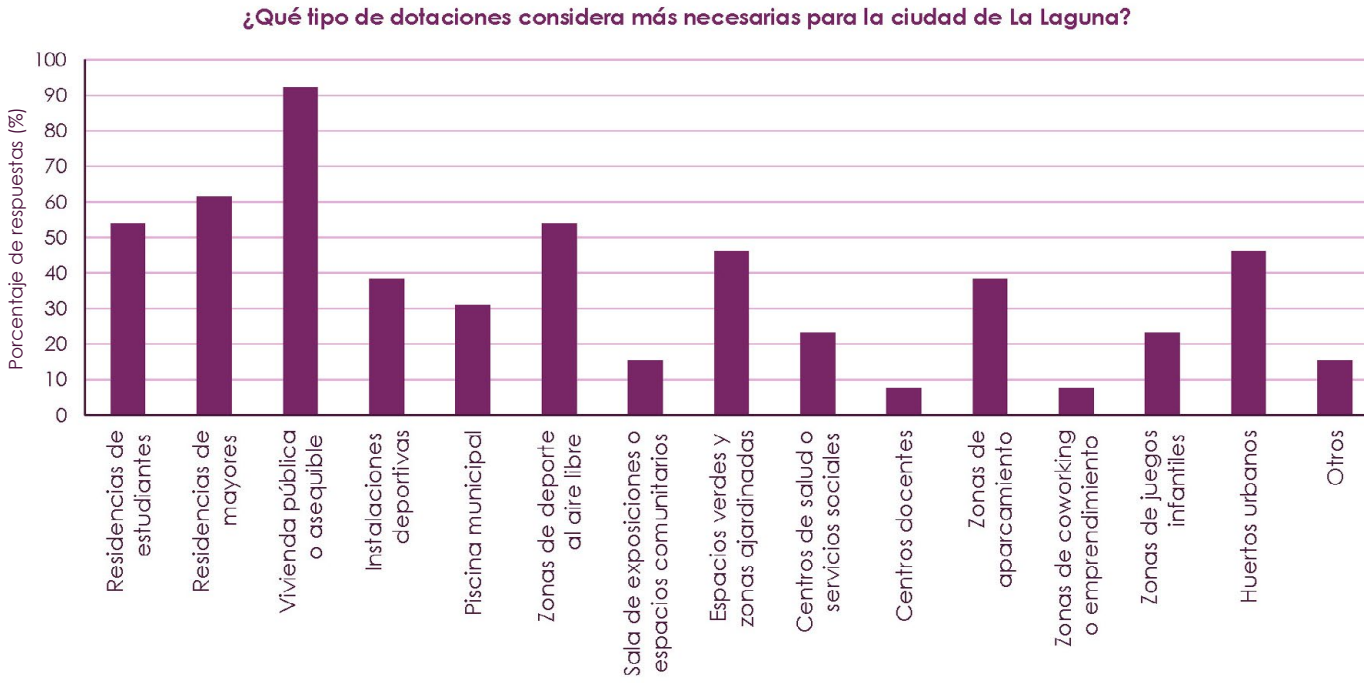


Figura 74. Resultados de la participación
Elaboración propia a partir de los datos de las encuestas de participación

tas como: *"parques y zonas verdes, zonas de restauración para los campus universitarios, infraestructuras culturales, deportivas, residencias de estudiantes y mayores"*, o espacios de *"emprendimiento vinculado a la ciudad"*. Algunas respuestas incluso aluden a ubicaciones específicas, como la zona noreste de Geneto, donde se propone crear un gran parque ciudadano y recuperar edificaciones históricas como la "*Casa del Coronel*" y sus construcciones anexas, los antiguos alojamientos de trabajadores (gañanías) y cuarto de aperos (alpende): *"Sería conveniente convertir la zona al NE de Geneto en un gran parque ciudadano, siendo muy necesario un espacio verde amplio para el núcleo poblacional. Igualmente, cabría adecuar la antigua "casa del coronel" y sus alrededores (incluido el alpende y gañanías)"*.

En cuanto a las mejoras propuestas para el entorno urbano próximo a la universidad, se identifican necesidades vinculadas a la movilidad sostenible (*"Accesos y carriles para vehículos no contaminantes"*) y segura, el alumbrado, el estado del espacio público, y la integración paisajística y funcional entre el campus y los barrios cercanos (*"Aceras, alumbrado, seguridad. Enfoscado de viviendas en zonas cercanas y pueblos. Seguridad, limpieza"*).

Por otro lado, al consultar por las dotaciones más necesarias para el conjunto de la ciudad de La Laguna, destaca como demanda más reiterada la necesidad de vivienda pública o asequible, mencionada en más del 90 % de las encuestas. A continuación, aparece un grupo de propuestas formado por residencias de mayores o de estudiantes, presentes en más del 50 % de los cuestionarios.

El siguiente grupo incluye zonas de deporte al aire libre, espacios verdes y ajardinados, así como huertos urbanos, que fueron demandados en casi el 50 % de las encuestas. Posteriormente, se mencionan las instalaciones deportivas y piscinas municipales, junto con los aparcamientos, recogidos en un 30-40 % de las respuestas.

Finalmente, entre las opciones de equipamiento propuestas, las consideradas como menos prioritarias, se encuentran la creación de nuevos espacios destinados a la cultura, la educación, la salud, las zonas de juego infantil o el emprendimiento.

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 182 de 511



Figura 75. Imagen explicativa del ámbito de reserva de suelo destinado a uso universitario dentro del PGO en el entorno del campus de Anchieta
Elaboración propia

En conjunto, los resultados reflejan una demanda por parte de la ciudadanía de una **mayor apertura de los equipamientos universitarios y una mejor integración de estos espacios con los barrios circundantes.** La necesidad de **vivienda asequible, zonas verdes, espacios deportivos** y otros servicios, como aparcamiento, apunta a la urgencia de estrategias que **fortalezcan el vínculo entre la universidad y su entorno**. En este sentido, sería recomendable impulsar iniciativas que fomenten la creación de espacios compartidos, actividades abiertas y una gestión más eficiente de las infraestructuras existentes.

3. Consulta por ámbitos universitarios

En esta sección se analiza el conocimiento que tiene la población encuestada sobre los tres principales ámbitos universitarios del municipio: el **campus de Anchieta**, el **campus de Guajara** y la reserva de suelo universitario en el **ámbito de Geneto**. El objetivo es obtener una valoración detallada de cada uno de estos entornos desde la perspectiva ciudadana, atendiendo a su estado actual, funcionalidad, nivel de integración urbana y posibles mejoras.

Como singularidad metodológica, cada uno de los bloques temáticos vinculados a estos ámbitos comienza con una pregunta de filtrado inicial: *"¿Conoce usted bien esta zona?"*, con tres posibles respuestas: *"Sí, la conozco bien; Sí, pero solo en parte; No, no la conozco"*. Esta pregunta permite identificar el grado de familiaridad de las personas encuestadas con cada uno de los espacios y, en función de la respuesta, habilitar, o no, la posibilidad de dar una valoración del ámbito. En general, solo aquellas personas que afirmaron conocer adecuadamente la zona pudieron responder al resto de las preguntas correspondientes al ámbito, lo que garantiza que las valoraciones recogidas proceden de quienes tienen un conocimiento directo del entorno analizado.

3.1. Campus de Anchieta

Con el objetivo de facilitar la identificación del ámbito correspondiente a la reserva de suelo destinada a uso universitario dentro del PGO en el entorno del campus de Anchieta, se incluyó en la encuesta una imagen con el área en cuestión. Esta visualización tenía la función de asegurar que las respuestas estuvieran fundamentadas en un conocimiento claro del espacio. Como resultado, un 76% de las personas encuestadas indicó conocer bien o, al menos, parcialmente esta zona.

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 183 de 511

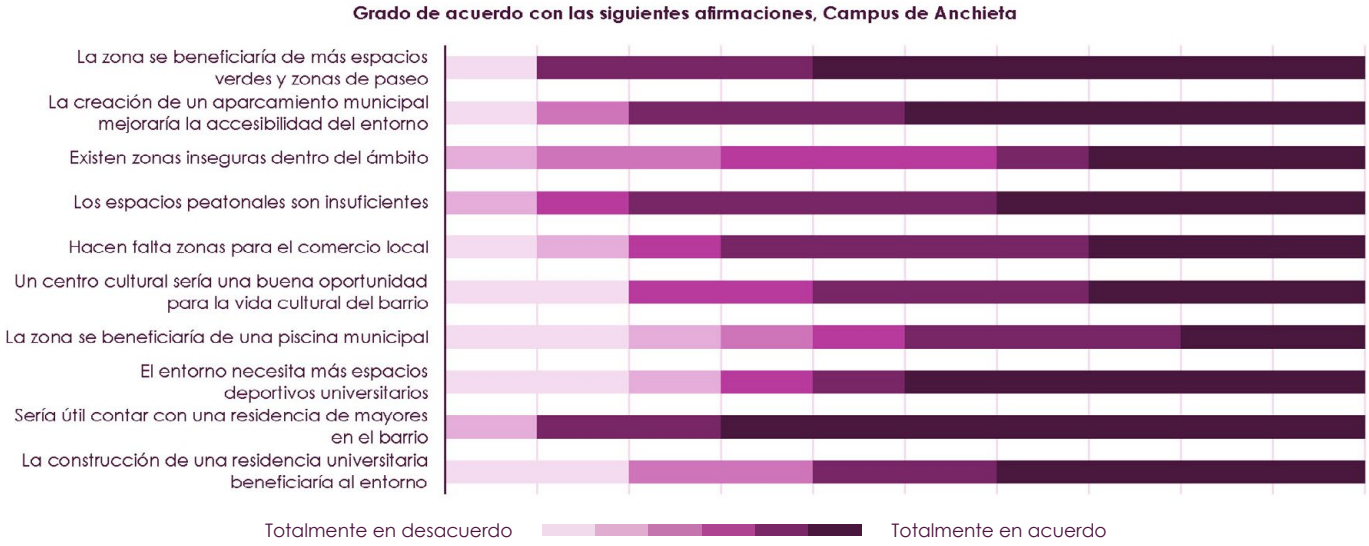


Figura 76. Resultados de la participación

Elaboración propia a partir de los datos de las encuestas de participación

En los casos en que el conocimiento del ámbito resultaba afirmativo, se planteó a las personas encuestadas una serie de afirmaciones para valorar su grado de acuerdo, utilizando una escala del 1 al 10, donde el valor más bajo representaba un mayor grado de desacuerdo y el 10 indicaba acuerdo total. Todo ello con el objetivo de identificar las prioridades y percepciones ciudadanas en relación con las necesidades del entorno del Campus de Padre Anchieta.

Destaca el alto grado de consenso respecto a la necesidad de contar con **una residencia de mayores en el barrio**, con un 90% de las respuestas situadas en los niveles más altos de acuerdo (valores 8-9 y 10). De forma similar, se valora positivamente **la creación de más espacios verdes y zonas de paseo**, que también reúne un 90% de valoraciones en los tramos superiores de la escala.

La propuesta de mejorar la accesibilidad mediante **un aparcamiento municipal** obtiene un 50% en la máxima puntuación, alcanzando un 80% de respaldo si se consideran los valores de acuerdo alto (8-10). En la misma línea, la propuesta de construir una **residencia universitaria** cuenta también con un respaldo significativo: un 40% de las personas encuestadas la valoró con un 10, y otro 20% con puntuaciones entre 8 y 9, lo que supone un 60% de apoyo en los niveles más altos de acuerdo.

Si se atiende a otras propuestas, como la incorporación de zonas para el comercio local, la mejora de los espacios peatonales o la creación de un centro cultural, estas también reciben un apoyo mayoritario, aunque más repartidas entre los valores de acuerdo medios y altos.

En contraste, las respuestas referentes a la necesidad de nuevos espacios deportivos universitarios o de una piscina municipal muestran una mayor dispersión, con valoraciones repartidas entre los distintos tramos de la escala. Si bien ambas propuestas alcanzan porcentajes relevantes en los niveles altos de acuerdo (entre el 20% y el 50%), también se registran respuestas significativas en los niveles bajos o intermedios. No obstante, en ambos casos, cerca del 70% de las respuestas reflejan una tendencia clara hacia el acuerdo, lo que indica un respaldo mayoritario, aunque no exento de diversidad de opiniones.

Por último, la afirmación relativa a la existencia de zonas inseguras dentro del ámbito presenta una distribución equilibrada de respuestas a lo largo de toda la escala, lo que sugiere que este aspecto no es percibido de forma uniforme por el conjunto de la población encuestada.

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 184 de 511



Figura 77. Imagen explicativa del ámbito de reserva de suelo destinado a uso universitario dentro del PGO en el entorno del campus de Guajara
Elaboración propia

En cuanto a las respuestas abiertas a la pregunta *"¿Qué propuestas de mejora haría usted para este ámbito?"*, las aportaciones se centraron principalmente, por una parte, en la falta de espacios verdes, la ausencia de comercios y, por otro lado, en la preocupación por las zonas residenciales afectadas por procesos de expropiación.

Las propuestas para el ámbito fueron expresadas de la siguiente manera: *"Un gran parque o espacio verde"*; *"Espacios verdes"*; *"Comercios, cafeterías, etc"*; *"Respetar las edificaciones antiguas para evitar expropiaciones y permitir la vida de los Pueblos"*; *"La zona de Geneto es una zona residencial, con muchísimas urbanizaciones y casas terreras. Con el problema de la vivienda que hay en Tenerife y especialmente en La Laguna no considero que sea beneficioso zonas verdes, ni instalaciones deportivas"*.

3.2. Campus de Guajara

De igual forma que en el ámbito de Anchieta, en el caso del campus de Guajara se incluyó en el cuestionario una imagen explicativa del ámbito correspondiente a la reserva de suelo destinada a uso universitario, según lo previsto en el Plan General de Ordenación. Esta imagen se acompañó de una pregunta dirigida a conocer el grado de familiaridad con dicho entorno, resultando que, un 84% de las personas participantes indicó conocer bien o, al menos, parcialmente esta zona.

Las personas participantes que afirmaron conocer el ámbito mostraron un alto nivel de acuerdo respecto a **la necesidad de mejorar las conexiones peatonales entre los barrios colindantes**, con un 73% de valoraciones en el nivel máximo de acuerdo (10) y un 91% si se agrupan los valores más altos (6 a 10). Siendo la movilidad sostenible y la conectividad entre los barrios la demanda más compartida.

Otras afirmaciones muy bien valoradas fueron las relativas a que si *"Sería útil contar con una residencia de mayores en el barrio"* o la de *"La zona se beneficiaría de más espacios verdes y zonas de paseo"*, ambas con un 64% de valoraciones en el nivel máximo (10) y un 86% si se agrupan los valores positivos (de 6 a 10). Estos resultados alcanzan niveles de aceptación similares a los registrados en la zona del campus de Anchieta, lo que evidencia que la creación de **nuevas residencias para mayores,** junto con la incorporación de más **espacios verdes y zonas de paseo**, se constituye como una demanda compartida por el conjunto de la ciudadanía.

En la misma línea, la propuesta de **ampliar la oferta residencial y deportiva universitaria** también cuenta con un apoyo significc

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 185 de 511

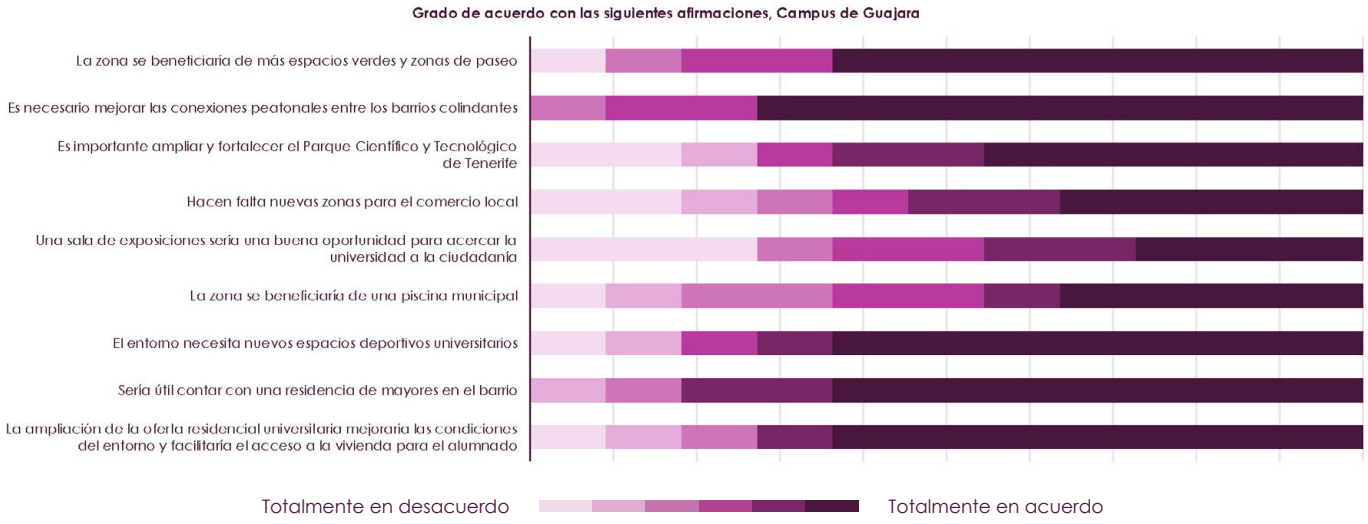


Figura 78. Resultados de la participación

Elaboración propia a partir de los datos de las encuestas de participación

tivo, ya que más del 70% de las respuestas se concentran en los valores más elevados (8 a 10). Poniendo de manifiesto una percepción generalizada sobre la necesidad de mejorar los equipamientos universitarios, tanto en el ámbito habitacional como en el deportivo para el alumnado en el campus de Guajara.

En este sentido, la afirmación relativa a la instalación deportiva de la piscina municipal, aunque alcanza un nivel de aceptación del 64%, muestra una distribución más equilibrada entre los distintos niveles de acuerdo. Es decir, aunque existe una tendencia general hacia el apoyo, esta se acompaña de opiniones diversas respecto a su prioridad.

Otra propuesta con un alto nivel de aceptación, aunque con valores más repartidos a lo largo de la escala, fue la relativa a **ampliar y fortalecer el Parque Científico y Tecnológico de Tenerife**, que alcanzó un nivel de acuerdo superior al 70% al considerar los valores positivos (de 6 a 10). Si se suma a esta tendencia la propuesta de crear un **nuevo tejido de comercio local**, que presenta un 64% de aceptación en los valores superiores a 6, ambas iniciativas reflejan una **visión favorable hacia el desarrollo económico y la diversificación de la oferta de servicios** en el entorno próximo a la universidad.

En contraste, la propuesta de crear una sala de exposiciones para acercar la universidad a la ciudadanía es la que muestra la distribución más polarizada del conjunto, con un 27% de valoraciones concentradas tanto en el nivel mínimo como en el máximo. No obstante, mantiene un balance positivo, ya que el 64% de las valoraciones se sitúan en los niveles de acuerdo medio y alto (de 6 a 10).

En cuanto a la pregunta libre de *"¿Qué propuestas de mejora haría usted para este ámbito?"*, las aportaciones se centraron principalmente en la falta de espacios verdes, zonas de juego infantil, equipamientos deportivos, pero también en la necesidad de vivienda pública y residencias de mayores, así como el estado del espacio público.

Las propuestas para el ámbito fueron expresadas de la siguiente manera: *"Construcción de vivienda pública asequible con espacios verdes y equipamiento. Construcción de residencia para mayores. Espacios ajardinados, con la inclusión de zonas de juego infanto-juvenil"*; *"Espacios verdes y parques"*; *"Zonas deportivas, piscina, etc"*; *"Mejora de aceras, iluminación, seguridad vial"*.

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 186 de 511



Figura 79. Imagen explicativa del ámbito de reserva de suelo destinado a uso universitario dentro del PGO en el entorno de la reserva de suelo para el campus de Geneto
Elaboración propia

3.3. Ámbito de Geneto

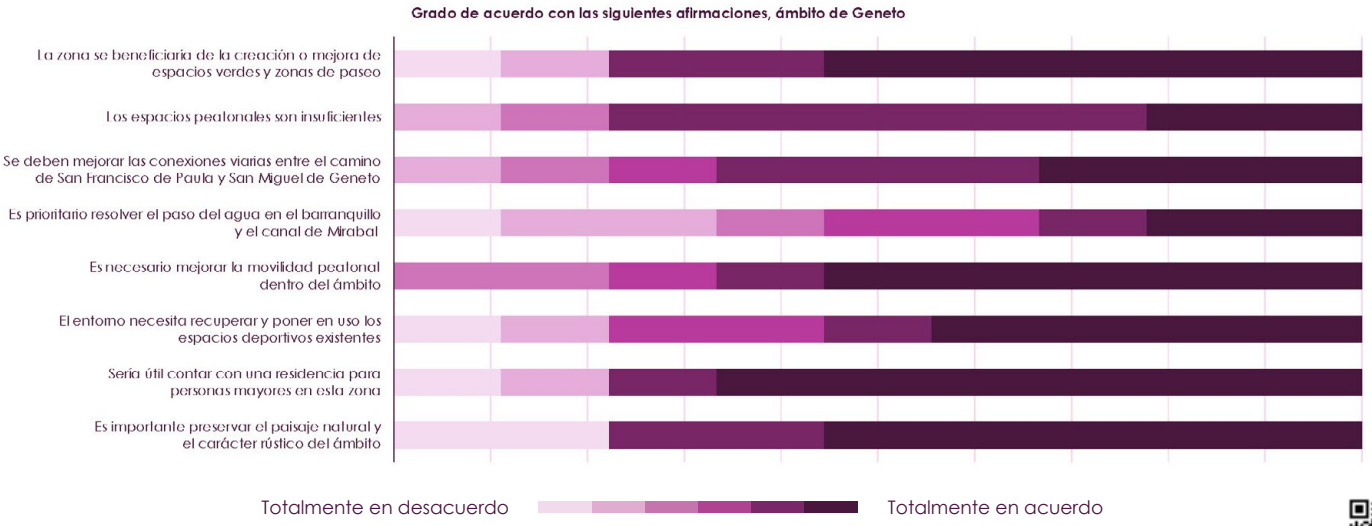
De los tres ámbitos de estudio, la zona de la reserva de suelo en Geneto resultó ser la menos conocida, ya que un 69% de las personas participantes indicó conocer el lugar, aunque, de este grupo, un 38% declaró conocerlo solo parcialmente.

En el caso de la zona de Geneto, los resultados reflejan una valoración global positiva para todas las afirmaciones planteadas, aunque con una mayor diversidad en las opiniones que en otros ámbitos.

La afirmación que obtuvo un mayor respaldo fue la relativa a que *"sería útil contar con una residencia para personas mayores en esta zona"*, con un 67% de valoraciones en el nivel máximo (10) y casi un 80% de acuerdo al considerar los valores positivos superiores de 8.

Asimismo, destacan las afirmaciones que señalan que *"Es importante preservar el paisaje natural y el carácter rústico del ámbito"* y que *"la zona se beneficiaría de la creación o mejora de espacios verdes y zonas de paseo"*, ambas con un 56% de valoraciones en el nivel máximo (10) y niveles de acuerdo cercanos al 80% en los valores en los valores altos (de 8 a 10).

En este mismo rango de aceptación se sitúa la afirmación de que *"los espacios peatonales son insuficientes"*, y en un nivel



Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 187 de 511

de aceptación muy próximo la de que *"Es necesario mejorar la movilidad peatonal dentro del ámbito"*. En conjunto, estos resultados sugieren que existe una demanda generalizada de **espacios urbanos seguros y de calidad**, donde **se refuerce la movilidad sostenible y la accesibilidad peatonal**, mediante actuaciones que **preserven el paisaje natural** y mantengan el **carácter rústico** del ámbito.

Por otro lado, si hablamos de las afirmaciones sobre *"mejorar de las conexiones viarias entre el camino de San Francisco de Paula y San Miguel de Geneto"* y *"recuperar y poner en uso los espacios deportivos existentes"*, ambas tienen niveles altos de aceptación, con valores superiores al 60% y 40% respectivamente.

De todas las afirmaciones, la que mostró una valoración más equilibrada en el conjunto fue la relativa a que *"es prioritario resolver el paso del agua en el barranquillo y el canal de Mirabal"*. Que, aunque existe un cierto reconocimiento del problema, este no se percibe de forma unánime como una prioridad dentro del ámbito.

En cuanto a la pregunta libre de *"¿Qué propuestas de mejora haría usted para este ámbito?"*, las aportaciones se centraron principalmente en la preocupación por el desarrollo de nuevas grandes infraestructuras y en la necesidad de vivienda. También se mencionó la creación de un gran espacio verde, así como cuestiones relacionadas con el uso del suelo.

Las propuestas para el ámbito fueron expresadas de la siguiente manera: *"Necesidad de viviendas y sus infraestructuras"*; *"Un gran espacio verde"*; *"Mejorar la comunicación de los pueblos sin necesidad de el viario y autovías. Es posible"*; *"Liberar restricciones de uso de suelo privado para poder facilitar la venta o la libre disposición de los mismos, que ahora mismo están afectados"*.

4. Propuestas y comentarios

Para finalizar, el cuestionario incluía una pregunta libre de carácter general: *"¿Qué aspectos valora positivamente de los ámbitos incluidos en la modificación menor y considera importante conservar?"*. En este caso, se obtuvo una única respuesta, que ponía el acento en la relevancia del patrimonio y en la necesidad de una mejor regulación urbanística, señalando específicamente: *"Las viviendas antiguas de La Ciudad, las construcciones de los pueblos y la regularización para que no quede nada fuera de ordenación"*.

Para finalizar la encuesta, se consultó a la población sobre su interés en participar en futuras acciones de participación. **El 92% de las personas participantes expresaron su deseo de estar informadas sobre futuros procesos participativos**.

4.1.4 Sugerencias

Dentro del periodo de consulta pública ciudadana, establecido **entre el 18 de julio y el 19 de septiembre de 2025**, y con la finalidad de fomentar la participación, se establecieron los siguientes medios para la presentación de **sugerencias**:

- De forma virtual: a través del portal web de la Gerencia Municipal de Urbanismo

- De forma presencial: previa cita, en las dependencias de la Gerencia Municipal de Urbanismo de La Laguna

- Mediante cuestionario virtual: anónimo, destinado a recoger las aportaciones y propuestas de los diferentes actores representativos de la ciudad, disponible a través del portal web de la Gerencia Municipal de Urbanismo.

Se recibieron un total de **siete sugerencias**, todas ellas con el mismo contenido, pero firmadas por representantes de diferentes

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 188 de 511

colectivos y asociaciones vecinales, culturales y medioambientales.

La información recopilada fue sintetizada y tenida en cuenta tanto en el Borrador del Plan como en las fases posteriores, contribuyendo a la toma de decisiones más orientadas al interés general.

En síntesis, las sugerencias solicitaban:

- La suspensión del *Plan Especial del Campus Universitario de Geneto-Los Baldíos* (PE14)[38], donde se solicita que las nuevas necesidades de suelo universitario se sitúen en el Distrito Innovador[39] propuesto en la acción nº82 del *Modelo de Desarrollo Sostenible y Plan de Acción para el presente y futuro de las políticas territoriales del municipio de San Cristóbal de La Laguna*.

- La modificación del *Plan Especial del Campus Universitario del Coromoto-Geneto*[40] (PE13), limitando el ámbito a los terrenos que ya son propiedad de la Universidad de La Laguna, evitando la afectaciones a propiedades particulares y a elementos patrimoniales, como: *"la Finca el Pino, número 17 del Camino de San Francisco de Paula"*, y *"bosquete de Las Tahonillas, el Camino de Castro, El Barrio del Cubanito y su histórica casa de arquitectura tradicional canaria, la finca y mansión de Los Febles y el Barranco de El Gomero con sus yacimientos arqueológicos"*.



Figura 80. Distrito Innovador propuesto en la acción 82

Fuente: Ficha de la acción 82 del Modelo de Desarrollo Sostenible y Plan de Acción para el presente y futuro de las políticas territoriales del municipio de San Cristóbal de La Laguna

- Situar el vivero municipal, propuesto en la acción nº61 del *Modelo de Desarrollo Sostenible y Plan de Acción*, en los terrenos situados frente al IES de Geneto y el CEIP Alonso Nava y Grimón, que serían *"destinados a la creación de huertos comunitarios educativos para la enseñanza de la agroecología a los alumnos de ambos centros educativos."*

- Corrección de la delimitación del ámbito del PE13 a la línea de color blanco reflejada en la ortofoto, con el fin de preservar el patrimonio geográfico, natural, histórico y cultural de San Miguel de Geneto, destinando dichos espacios *"a la creación de parques temáticos, huertos comunitarios, vivero municipal y centros de interpretación para su protección, preservación y correcta difusión"*.

38 Denominado en el presente documento como el ámbito de suelo de reserva para el Campus Universitario de Geneto

39 Situado en La Cuesta, representa el campus universitario de Guajara, desde su límite con el barrio de Gracia hasta incluir las secciones de Medicina, Enfermería y Fisioterapia, en el barrio de Ofra, junto al Hospital Universitario de Canarias

40 Denominado en el presente documento como Campus Universitario de Anchieta



Figura 81. Ortofoto con la delimitación propuesta para la modificación del ámbito del PE13

Fuente: Sugerencias presentadas durante la fase de consulta pública

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 189 de 511

4.1.5 Objetivos urbanísticos específicos surgidos de la consulta pública previa

En este apartado se pretende presentar de forma sintética las principales conclusiones derivadas de la consulta pública. Para ello, se destacan los objetivos más demandados por la ciudadanía, así como otros aspectos relevantes que han emergido a partir del análisis de los resultados de la encuesta.

Objetivos comunes a todos los ámbitos:

- **Mejorar la integración entre la universidad y la ciudad**, favoreciendo la conexión física, funcional y social entre los campus y los barrios colindantes

- **Incrementar la oferta de vivienda pública**, especialmente la destinada a **estudiantes y personas mayores**, siendo una importante demanda en los tres ámbitos.

- **Ampliar y mejorar los espacios verdes y de paseo**, fomentando la calidad ambiental, el bienestar y la creación de espacios para el encuentro.

- Impulsar una **movilidad sostenible y la accesibilidad peatonal, garantizando la seguridad, la conectividad**, así como una reducción del tráfico motorizado en los entornos universitarios.

Objetivos específicos para el ámbito de Anchieta:

- Incorporar una **residencia de mayores** y **nuevos espacios verdes y de paseo**.

- Mejorar la accesibilidad mediante un **aparcamiento municipal** y **favorecer la conectividad peatonal y viaria** del entorno.

- Preservar las **edificaciones tradicionales** y el tejido residencial existente.

- **Fomentar la actividad económica local**, incorporando pequeños comercios y servicios de proximidad que refuercen la vida urbana del ámbito.

Objetivos específicos para el ámbito de Guajara:

- Reforzar la **movilidad sostenible** y la **conexión peatonal entre los barrios** colindantes.

- **Ampliar la oferta residencial universitaria y deportiva**, garantizando la oferta de equipamientos para el alumnado.

- Impulsar la creación de **espacios verdes, zonas de juego infantil** y **equipamientos públicos**.

- Fortalecer y ampliar el **Parque Científico y Tecnológico de Tenerife**, promoviendo su integración con el entorno urbano, y crear nuevos espacios que permitan el **desarrollo de un tejido de comercio local** vinculado a la universidad.

Objetivos específicos para el ámbito de Geneto:

- **Preservar el paisaje natural y el carácter rústico** del ámbito.

- La creación de zonas **residenciales para personas mayores**.

- Incrementar los **espacios verdes y las zonas de paseo**, garantizando su compatibilidad con el entorno rural existente.

- **Reforzar la movilidad y los espacios peatonales**, mediante actuaciones que mejoren la conectividad interna sin alterar la identidad del territorio.

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 190 de 511

II. MEMORIA JUSTIFICATIVA

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 191 de 511

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 192 de 511

5. RESUMEN DE LOS CONDICIONANTES DERIVADOS DE LA NORMATIVA APLICABLE, PLANES, PROGRAMAS Y PROYECTOS PARA LA VALORACIÓN DE LAS ALTERNATIVAS DEL BORRADOR

La presente Modificación menor está condicionada, en cuanto a su contenido y alcance, por las determinaciones del marco legal vigente.[41] Entre todas las normas y disposiciones aplicables, adquieren especial relevancia aquellas que inciden de forma directa en la ordenación, y que, por lo tanto, deben ser tenidas en cuenta y valoradas en el análisis de cada una de las alternativas contempladas en el Borrador.

En el estudio se alternativas del capítulo 9 de la presente Memoria, se realiza un análisis de las distintas opciones contempladas para el ámbito objeto de esta Modificación menor. Este análisis incluye un apartado denominado "*Adecuación al marco legal y al planeamiento vigente*", en el que se justifica el grado de conformidad de cada alternativa a las disposiciones legales y urbanística vigentes como, por ejemplo, el grado de cumplimiento de las alternativas con el principio del desarrollo urbano sostenible e integrado, la verificación de que la alternativa no se incluya en ninguno de los supuestos establecidos por la LSENPC para modificación sustancial, entre otros.

Todo ello se realiza con el objetivo de facilitar una valoración comparada más rigurosa y objetiva que permita fundamentar jurídica y técnicamente la selección de la alternativa más adecuada.

41 Ver capítulo 2 "Análisis jurídico y urbanístico" de la presente Memoria.

5.1 CONDICIONANTES DE ANÁLISIS DE LAS ALTERNATIVAS DEL MARCO LEGAL ESTATAL Y AUTONÓMICO

El análisis comparado de las alternativas propuestas en esta Modificación menor incluye una serie de condicionantes normativos derivados del marco legal estatal y autonómico vigente.

Legislación de carácter estatal

Se incluyen los siguientes condicionantes de análisis para cada una de las alternativas propuestas:

- **Contenido esencial del derecho de la propiedad**

  · Supuestos de reversión y retasación (art. 47 TRLSRU). Determinar si los suelos incluidos en actuaciones urbanísticas básicas fueron previamente expropiados para uso dotacional y valorar si el cambio de uso podría dar lugar al derecho de reversión de la antigua propiedad o a una retasación del justiprecio pagado.

  · Régimen indemnizatorio (art. 48 TRLSRU). Identificar si las limitaciones urbanísticas impuestas por alguna alternativa encajan en los supuestos indemnizatorios. Evaluar si se cumplen los requisitos para exigir responsabilidad patrimonial a la Administración.

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 193 de 511

- **Desarrollo urbano sostenible e integrado (DUSI).** Todas las alternativas deberán de ser valoradas respecto a su contribución al desarrollo urbano sostenible e integrado (DUSI), en base al artículo 1.b del TRLSRU. Se tendrán en cuenta:

  · Su coherencia con los principios del ODS 11 "*Ciudades y comunidades sostenibles*"

  · Su capacidad de evitar la dispersión urbana. La promoción de un modelo de ciudad compacto, diverso y eficiente en el uso del suelo.

- **Actuaciones urbanísticas básicas.** En el caso de las actuaciones que requieran reparcelación, deberán de clasificarse adecuadamente como actuación de transformación urbanística de urbanización, de dotación o actuación sobre el medio urbano. Esta clasificación condiciona la carga urbanística exigible.

- **Principio de no regresión ambiental**. La modificación no puede comportar una disminución de las superficies totales destinadas a zonas verdes, salvo que exista un interés público especialmente prevalente.[42]

Textos normativos de carácter autonómico

Los principales condicionantes de análisis derivados del marco autonómico para la evaluación comparada de las alternativas son las siguientes:

- **Actuaciones urbanísticas básicas.** En el caso de las actuaciones que requieran reparcelación, deberán de clasificarse adecuadamente como actuación de transformación urbanística de urbanización, de dotación o actuación sobre el medio urbano. Esta clasificación condiciona la carga urbanística exigible. Se deberá atender a la correspondencia entre los tipos de actuaciones establecidos en el TRLSRU y la LSENPC.[43]

- **Consideración como modificación menor del Plan General (arts. 163 y 164 LSENPC).** Se valorará si la propuesta cumple con los requisitos para ser considerada modificación menor.

- **Cumplimiento de los estándares urbanísticos** (art. 139 LSENPC). Las alternativas serán evaluadas respecto a la densidad máxima de la población, la edificabilidad bruta máxima y la reserva mínima de suelos dotacionales. Además, se evaluará la reserva mínima para vivienda sujeta a algún régimen de protección.

  · Art. 54 LSENPC. A cumplir en actuaciones de dotación. No puede empeorar la situación existente. La superficie de espacios libres, dotaciones y equipamientos no puede ser inferior a la existente.

  · Art. 137 LSENPC. A cumplir en el ámbito espacial de la modificación menor en su conjunto. Garantizar una dotación mínima de 5 m^2 de espacios libres por habitante o plaza alojativa.

  · Art. 138 LSENPC. A cumplir para cada uno de los sectores de suelo urbanizable ordenado.

  Densidad máxima de 400 habitantes/hectárea, referida a la superficie total del ámbito objeto del plan.

  Edificabilidad bruta máxima de 1,20 m^2 techo/m^2 suelo, referida a la superficie total del ámbito ordenado.

  Una reserva mínima de 40 m^2 de suelo destinado a espacios libres públicos,

42 Ver Dictamen del consejo de Estado 3297/2002. También está contenido en el Preámbulo IV de la LSENP.

43 Ver *Figura 2* "Clasificación de las actuaciones urbanísticas básicas según el TRLSRU y la LSENPC" de la presente Memoria.

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 194 de 511

dotaciones y equipamientos, por cada 100 m^2 de techo. De esta reserva, al menos, el 50% corresponderá a espacios libres públicos. Las reservas de sistemas generales establecidas no serán computables para el cumplimiento de las reservas mínimas.

Adscribir, al menos, el 30% de la edificabilidad residencial a la construcción de viviendas con algún régimen de protección.

5.2 LEGISLACIÓN SECTORIAL

Aeropuertos

Dada la proximidad del aeropuerto de Tenerife Norte-Ciudad de La Laguna a parte del ámbito territorial objeto de la presente Modificación menor, se tendrá en cuenta la **servidumbre aeronáutica acústica**, por lo que se deberá de evaluar el grado de adecuación de las alternativas a los objetivos de calidad acústica.

Aguas y riesgo de inundación

Se identifican zonas de riesgo de inundación dentro del ámbito y se valorará el grado de exposición de cada alternativa. Se priorizarán alternativas que no comprometan zonas vulnerables o que propongan soluciones eficaces de naturalización y drenaje sostenible. Se analizará **la interacción de las alternativas con los principales cauces que atraviesan el ámbito**: Barrancos de Santos, del Hierro, del Muerto y de Macario (Barranquillo el Charcón).

El consumo de servicios urbanísticos como el de agua potable son valorados en el DAE.

Carreteras

Se identifican los siguientes condicionantes de análisis para valorar la adecuación de las alternativas a la legislación sectorial de carreteras aplicable:

- **Servidumbres y afecciones de la red regional y convencional.** Hay que tener en cuenta las servidumbres y afecciones generadas por la TF-5, TF-2, TF-263 (Camino de San Miguel de Geneto) y TF-265 (Camino de San Francisco de Paula).

- **Evitar conflictos con trazados proyectados e integración con el viario estructurante existente.** Hay que tener en cuenta las afecciones derivadas del viario proyectado considerado como sistema general por el Plan General vigente:

  · Campus de Anchieta. SGRV-1, SGRV-3 y SGRV-30.

  · Campus de Guajara. SGRV-7 y SGRV-11.

  · Campus de Geneto. SGRV-2, SGRV-18 y SGRV-20.

Costas

Sin efecto en el ámbito de estudio.

Defensa

No se localizan instalaciones militares dentro del ámbito de la presente Modificación Menor. No obstante, parte del territorio se encuentra dentro de la zona lejana de seguridad del Campo de Tiro de "Las Raíces".

En consecuencia, para las alternativas relativas a los campus de Anchieta y Geneto se analizará la compatibilidad de la ordenación propuesta con las limitaciones derivadas de dicha zona de seguridad.

Patrimonio cultural

Se identifican varios bienes recogidos en el Catálogo de Protección Municipal en el ámbito territorial objeto de la Modificación menor, así como en los trabajos de catalogación y de inventariado de bienes culturales y naturales que se están llevando

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 195 de 511

cabo actualmente.

En el análisis de cada una de las alternativas propuestas se deberá verificar que la ordenación planteada sea compatible con el mantenimiento y la puesta en valor de los elementos catalogados e inventariados.

Impacto de género

Las variables buscan abordar el análisis de las alternativas desde una perspectiva integradora, centrada en la calidad de vida cotidiana y en las necesidades de los colectivos más vulnerables. Las alternativas se analizan con criterios que permiten garantizar entornos seguros, accesibles y equitativos. Se evaluarán las siguientes variables:

- **Accesibilidad universal**:
  - Evaluar si las aceras y rampas permiten un tránsito adecuado para personas con movilidad reducida o cochecitos de bebé.
  - Identificar barreras físicas que puedan limitar la autonomía y seguridad de mujeres, personas mayores o con discapacidad.
- **Visibilidad y control visual**:
  - Analizar la visibilidad entre espacios públicos y privados.
  - Determinar si existen elementos (como muros, vegetación densa o mobiliario urbano) que impidan ver o ser visto, lo que puede reducir la percepción de seguridad, especialmente en mujeres.
- **Recorridos activos y seguros:**
  - Priorizar alternativas que integren usos mixtos y espacios urbanos con actividad semi-permanente (comercios, equipamientos, espacios libres).
  - Promover la creación de itinerarios bien iluminados, con alternativas de recorrido, y presencia de personas, fomentando el uso y apropiación del espacio por todos los colectivos.

Infraestructuras

En relación con las infraestructuras, la evaluación de las alternativas propuestas en el Borrador debe determinar si las nuevas propuestas de ordenación suponen una interferencia con las instalaciones existentes y si implican la necesidad de su afección.

Cabe añadir que las instalaciones de la red de transporte de energía eléctrica que atraviesen suelo rústico (existentes y previstas) deben categorizarse como de protección de infraestructuras, sin perjuicio de la posibilidad de superposición de esta categoría con otras.

Actividades extractivas

No existen registros con derechos mineros cercanos al ámbito objeto de la presente Modificación menor.

Puertos

Sin efecto en el ámbito de estudio.

Ruido

Se valora en el Documento Ambiental Estratégico (DAE).



Foto 69. Camino Columbia
Colectivo CCRS, junio de 2025

Cód. Validación: 4XW9EHTZZASC3HQ3MCLDWY
Verificación: https://sanlaguna.sedipualba.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 196 de 511

5.3 LA ORDENACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL

Red Canaria de Espacios Naturales Protegidos, Red Natura 2000 y áreas prioritarias

Sin efecto en el ámbito de estudio por lejanía de los ENP, ZEC y ZEPA más cercanos.

Plan Insular de Ordenación de Tenerife

Se entienden derogadas las delimitaciones y normativa de las Áreas de Regulación Homogénea Territoriales, Urbanas y de Expansión Urbana, por consiguiente, no resultan de aplicación las determinaciones del PIOT en el ámbito objeto de la presentación menor, dado que éste está adscrito a las Áreas de Regulación Homogénea Urbanas y de Expansión Urbana.

Planificación sectorial territorial

A continuación, se detallan los aspectos más relevantes a tener en cuenta en la valoración de cada una de las alternativas planteadas en el presente borrador:

- **Plan Hidrológico de Tenerife (PHT)**

  · Se reconoce riesgo hidráulico asociado al Barranco de Macario o Barranquillo el Charcón en el ámbito de Guajara y La Cuesta (ver ficha 551 del PHT). Se establece como medida la ejecución de un proyecto destinado a la liberación del suelo ocupado por las viviendas afectadas.

  · Se reconoce el riesgo hidráulico asociado al Barranco del Muerto o de los Mirabales en el ámbito de Geneto (ver ficha 1237 del PHT).

- **PTEO de Residuos de la isla de Tenerife (PTEOR).** Se deberá tener en cuenta la generación de residuos y su tratamiento posterior para su inserción en el ciclo integral establecido por el PTEOR, tanto en la fase de urbanización y edificación, como en la implantación de usos.

- **PTEO para la Prevención de Riesgos de Tenerife.** Se atenderá a lo dispuesto en el correspondiente apartado del DAE.

- **PTEO para la Actividad Ganadera de Tenerife (PTEOAG).** No existen determinaciones del PTEOAG que afecten al ámbito de la presente Modificación menor.

- **PTEO de Infraestructuras de telecomunicación de Tenerife (PTEOIT).** No se han detectado determinaciones relevantes que afecten la valoración de las diferentes alternativas propuestas en la presente Modificación menor de Plan General.

- **PTEO del Sistema Viario del Área metropolitana de Tenerife (PTEOSVAM).** Evaluar el impacto en las alternativas de la conexión entre la TF-24 y la TF-5 a través del barrio del Cubanito.

Estrategias sectoriales: principios de desarrollo sostenible

En la valoración de las diferentes alternativas, el ODS 11 "*Ciudades y comunidades sostenibles*" es el de mayor incidencia, al orientar la ordenación del territorio hacia el acceso universal a zonas verdes y espacios públicos seguros, inclusivos y accesibles, especialmente para mujeres, niños, personas mayores y con movilidad reducida. Las propuestas deberán promover un uso racional del suelo, evitando la dispersión urbana y priorizando la revitalización de la ciudad existente, con el objetivo de generar estructuras urbanas compactes y polifuncionales.

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 197 de 511



Foto 70. Barranquillo el Charcón
Colectivo CCRS, agosto de 2024

Este enfoque implica fomentar la compacidad de los tejidos urbanos, reduciendo las distancias entre viviendas, dotaciones y actividades, para favorecer patrones de proximidad que incrementen los desplazamientos a pie.

5.4 PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

Este Borrador se elabora para la Modificación del Plan General vigente, por lo que los condicionantes que dicho Plan impone a la propuesta son relativos, en la medida en que el propio documento plantea su modificación. No obstante, se establece como criterio general que la propuesta genere la mínima alteración posible del Plan vigente, manteniendo su estructura y coherencia.

En la evaluación de las alternativas será necesario verificar que no se clasifica nuevo suelo rústico como urbanizable, que no se modifica la ordenación estructural vigente ni se incluyen suelos correspondientes a sistemas generales de la red viaria (SGRV), y que no se reduce la superficie global destinada a Parque Urbano (SGPU) en el conjunto de los ámbitos objeto de la Modificación menor, justificando en su caso la modificación de parte de estos suelos por la desvinculación de dotaciones docentes. Asimismo, se procurará aplicar las mismas calificaciones zonales que las existentes en el entorno de las actuaciones propuestas.

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 198 de 511

5.5 MARCO JURÍDICO Y ADMINISTRATIVO

En el plano administrativo y jurídico, resulta necesario analizar cuidadosamente en las diferentes alternativas la situación de los suelos adquiridos mediante expropiación para un fin concreto, evitando, en la medida de lo posible, modificar su calificación urbanística. En el caso de que dicho cambio resulte imprescindible, deberá quedar debidamente motivado, alineado con un interés público claro y procurando que la alteración sea la mínima indispensable, de forma que se preserve la coherencia y la seguridad jurídica del patrimonio público del suelo.

Condicionantes de análisis de las alternativas según origen normativo y sectorial

Origen normativo		Condicionante - Variable	Descripción
1. Legislación de carácter estatal		1. 1. Contenido esencial del derecho de propiedad	Evaluación de supuestos de reversión y retasación (art. 47 TRLSRU) y del régimen indemnizatorio (art. 48 TRLSRU).
		1. 2. Desarrollo urbano sostenible e integrado	Coherencia con ODS 11; evitar dispersión urbana; modelo de ciudad compacta, diverso y eficiente en uso del suelo.
		1. 3. Actuaciones urbanísticas básicas	En caso de reparcelación, clasificación como actuación de transformación urbanística de urbanización, de dotación o actuación sobre el medio urbano.
		1. 4. Principio de no regresión ambiental	Prohibición de reducción de superficies de zonas verdes, salvo por interés público prevalente.
2. Textos normativos de carácter autonómico		2.1. Actuaciones urbanísticas básicas	En caso de reparcelación, clasificación adecuada y correspondencia entre TRLSRU y LSENPC.
		2.2. Modificación menor	Verificación del cumplimiento de los requisitos para ser considerada modificación menor (arts. 163 y 164 LSENPC).
		2.3. Estándares urbanísticos	Evaluación de densidad, edificabilidad bruta, reservas de dotaciones y vivienda protegida (arts. 137, 138, 139 y 54 LSENPC).
3. Legislación sectorial	**3.1. Aeropuertos**	3.1.1. Servidumbre acústica	Evaluación del cumplimiento de servidumbre acústica por proximidad al aeropuerto Tenerife Norte-La Laguna.
	3.2. Aguas y riesgo de inundación	3.2.1. Riesgo de inundación	Identificación del grado de exposición al riesgo. Priorizar soluciones de naturalización.
		3.2.2. Interacción con cauces	Evaluación de impactos sobre Barrancos de Santos, del Hierro, del Muerto y de Macario (Barranquillo el Charcón).
	3.3. Carreteras	3.3.1. Servidumbres y afecciones	Estudio de afecciones de las carreteras TF-2, TF-5, TF-263 y TF-265.
		3.3.2. Evitar conflictos con trazados proyectados e integración con el viario estructurante existente calificados como sistema general por el Plan General	Compatibilidad con el viario estructurante del Plan General: SGRV-1, SGRV-2, SGRV-3, SGRV-7, SGRV-11, SGRV-18, SGRV-20 y SGRV-30.
	3.4. Defensa	3.4.1. Zona lejana de seguridad del Campo de Tiro de "Las Raíces"	Compatibilidad alternativas campus de Anchieta y Geneto con la zona lejana de seguridad del Campo de Tiro de "Las Raíces".
	3.5. Patrimonio cultural	3.5. Compatibilidad ordenación propuesta con elementos catalogados e inventariados	Compatibilidad de la propuesta con la protección y puesta en valor de los bienes incluidos en el Catálogo de Protección Municipal y en los inventarios que se están llevando a cabo.

Figura 82. Condicionantes de análisis de las alternativas según origen normativo y sectorial (1 de 2)

Elaboración propia

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 199 de 511

Condicionantes de análisis de las alternativas según origen normativo y sectorial

Origen normativo		Condicionante - Variable	Descripción
3. Legislación sectorial	**3.5. Impacto de género**	3.5.1. Accesibilidad universal	Evaluación de aceras, rampas y eliminación de barreras físicas para colectivos vulnerables.
		3.5.2. Visibilidad y control visual	Análisis de visibilidad y percepción de seguridad en el espacio público.
		3.5.3. Recorridos activos y seguros	Prioridad a espacios mixtos, bien iluminados y con presencia social constante.
	3.6. Infraestructuras	3.6.1. Red eléctrica	Evaluar interferencias con instalaciones existentes y afecciones derivadas.
4. La ordenación ambiental y territorial	**4.1. Planificación sectorial territorial**	4.1.1. Plan Hidrológico de Tenerife	Riesgo hidráulico en Barranco de Macario o Barranquillo el Charcón (Guajara/La Cuesta) y Barranco del Muerto o de los Mirabales (Geneto).
		4.1.2. PTEO del Sistema Tranviario del Área Metropolitana de Tenerife	Tener en cuenta una posible parada frente a la Escuela Superior de Ingeniería y Tecnología y Facultades de Física y Matemáticas y una conexión directa con transporte público entre los campus de Anchieta y Guajara.
		4.1.3. PTEO del Sistema Viario del Área Metropolitana de Tenerife	Evaluar el impacto de la conexión TF-24 con TF-5 a través del barrio del Cubanito.
	4.2. Estrategias sectoriales	4.2.1. Principios de desarrollo sostenible (ODS 11)	Comprobar el acceso universal a zonas verdes y espacios públicos para todos los colectivos; evaluar si los espacios públicos son seguros, inclusivos y accesibles; analizar el uso racional y eficiente del suelo; verificar que se evita la dispersión urbana y se prioriza la revitalización de la ciudad existente; medir la compacidad urbana generada; identificar la proximidad entre usos, dotaciones, equipamientos y actividades; valorar el potencial para fomentar desplazamientos a pie y patrones de proximidad.
5. Planeamiento urbanístico		5.1. Clasificación de suelo	Verificar que no se clasifica nuevo suelo de rústico a urbanizable.
		5.2. Ordenación estructural	Comprobar en cada alternativa que no se modifica la ordenación estructural del Plan General vigente y que no se incluyen suelos correspondientes a los sistemas generales de la red viaria (SGRV).
		5.3. Dotaciones de Parque Urbano (SGPU)	Garantizar que no se reduce la superficie global de SGPU en el conjunto de los ámbito objeto de la Modificación menor. Justificar la modificación de parte de estos suelos en función de la desvinculación de parte del suelo dotacional docente (SGDO).
		5.4. Calificaciones urbanísticas	Aplicar las mismas calificaciones urbanísticas de zona que las existentes en el entorno próximo de las actuaciones propuestas.
6. Marco jurídico y administrativo		6.1. Suelos adquiridos mediante expropiación	Analizar los suelos públicos obtenidos por expropiación y evitar, salvo justificación por interés público, cambios en su calificación urbanística, procurando que la alteración sea mínima y segura jurídicamente.

Figura 83. Condicionantes de análisis de las alternativas según origen normativo y sectorial (2 de 2)

Elaboración propia

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 200 de 511

6. JUSTIFICACIÓN DE LA PÉRDIDA DE FUNCIONALIDAD URBANÍSTICA DE LA RESERVA DE SUELO PARA SISTEMAS GENERALES UNIVERSITARIOS

6.1 PRINCIPALES PROBLEMÁTICAS Y OPORTUNIDADES DETECTADAS

El análisis de la Memoria informativa, junto con la revisión del planeamiento vigente, la posición institucional de la Universidad de La Laguna[44] y las afecciones sectoriales existentes, permite **identificar un conjunto de problemáticas y oportunidades que explican la pérdida de funcionalidad urbanística** de buena parte de las reservas de suelo destinadas a sistemas generales universitarios y socioculturales al servicio de la Universidad.

Foto 71. Suelo calificado como Sistema General Parque Urbano asociado al Campus de Guajara
Colectivo CCRS, abril de 2025



44 Posición de la Universidad de La Laguna adoptada en la sesión del Consejo de Gobierno de fecha 27 de junio de 2017, y trasladada al Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna, a través de Registro de Entrada, en dos ocasiones, una primera en julio de 2017 y una segunda en mayo de 2019.

6.1.1 Principales problemáticas

P.1. Desfase entre las necesidades planificadas y las reales

Las reservas establecidas por el Plan General vigente fueron diseñadas a partir de un modelo de campus periurbano de los años setenta y ochenta, autosuficiente y separado y/o en el límite de la ciudad, pensado para absorber un fuerte crecimiento universitario.

En la actualidad, la Universidad de La Laguna ha manifestado de forma reiterada[45] que no precisa la ampliación física de sus campus, planteando otro tipo de necesidades relacionadas con la planificación urbanística y resumidas en los apartados siguientes.

Si se aplican las ratios establecidas en 1987 en el *Estudio de necesidades del Campus de Guajara* para calcular la superficie requerida en función del número de estudiantes matriculados en 2024[46], el resultado es una demanda total de 595.499 m^2 de suelo al servicio de la Universidad de La Laguna. Actualmente, la superficie conjunta de los campus, únicamente en el municipio de San Cristóbal de La Laguna[47],

45 Posición de la Universidad de La Laguna adoptada en la sesión del Consejo de Gobierno de fecha 27 de junio de 2017, y trasladada al Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna, a través de Registro de Entrada, en dos ocasiones, una primera en julio de 2017 y una segunda en mayo de 2019.

46 Ver apartado "3.3.1 Necesidades actuales de la Universidad de La Laguna" de la Memoria informativa de la presente Modificación menor.

47 Sin tener en cuenta los Campus de Santa Cruz ni del Sur.

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 201 de 511

alcanza 1.623.086 m^2, lo que representa casi el triple de lo necesario. Si de esa cifra se descuenta la superficie correspondiente a los ámbitos objeto de estudio en esta Modificación menor (511.457 m^2), la Universidad de La Laguna seguirá disponiendo de 1.111.626 m^2, es decir, casi el doble de la superficie recomendada según las ratios establecidas originariamente para dimensionar los campus.

Por lo tanto, incluso sin contar con los ámbitos de estudio, la Universidad de La Laguna dispone de suelo más que suficiente para su correcto desarrollo y funcionamiento a medio y largo plazo. El crecimiento académico ha sido cualitativo (nuevas titulaciones, investigación y digitalización) y no extensivo en superficie, lo que convierte en innecesario el mantenimiento de extensas reservas de suelo todavía calificadas como sistema general docente o sociocultural al servicio de la Universidad.

P.2. Incompatibilidad legal por afección acústica del Aeropuerto de Tenerife Norte-Ciudad de La Laguna

Tres ámbitos calificados como sistema general docente o sociocultural adscritos a la universidad -SGDO-2, SGDO-3 (parcialmente) y SGSC-2- se encuentran afectados por la huella sonora definida por el Real Decreto 92/2021, de 9 de febrero, por el que se aprueban las servidumbres aeronáuticas acústicas, el mapa de ruido y el *Plan de Acción contra el ruido del Aeropuerto de Tenerife Norte-Ciudad de La Laguna*.

Conforme al Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas, las áreas acústicas de tipo "e" (usos sanitarios, docentes y culturales que requieren especial protección) no pueden superar, en el indicador L_d (nivel de día), los 60 dB. Este límite se aplica expresamente a campus universitarios, centros de investigación y otras instalaciones docentes. Gran parte de los ámbitos calificados como sistema general docente y sociocultural al servicio de la Universidad del Campus de Anchieta, concretamente **todo el suelo calificado como tal al Sur de las facultades de Farmacia y Química, superan dicho umbral, lo que prohíbe legalmente la implantación de nuevos usos docentes** que supongan un incremento de población expuesta al ruido.

En particular, el mapa de superposición[48] de la servidumbre acústica con el Plan General vigente muestra cómo:

- Todo el suelo calificado como SGDO-2, comprendido entre la Carretera de La Esperanza y la Calle Mayber, así como el ámbito junto a la Finca del Coronel, se encuentra en isófonas de 60 dB o superiores.

- Todo el ámbito calificado como SGSC-2, al norte de la calle Domingo González Pérez, queda igualmente afectado por niveles de ruido superiores a los objetivos de calidad.

48 Ver Mapa "Superposición servidumbre acústica con Plan General vigente" que acompaña este texto.

Objetivos de calidad acústica para ruido aplicables a áreas urbanizadas existentes

Tipos de área acústica		Índices de ruido		
		L_d	L_d	L_n
e	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera una especial protección contra la contaminación acústica.	60	60	50

Figura 84. Tabla de objetivos de calidad acústica zonas urbanizadas existentes

Fuente: Anexo II del Real Decreto 1367/2007, de 19 octubre

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 202 de 511



Mapa 59. Superposición servidumbre acústica con Plan General vigente
Elaboración propia

Condiciones de uso y de edificación

- DO Docente
- SC Sociocultural
- PU Parque Urbano
- Viario

Otros

- Campus universitarios
- Isófona Ld 60 dB

P.3. Infrautilización y baja ejecución histórica del suelo reservado

La ejecución de las reservas de suelo calificadas como sistema general docente o sociocultural al servicio de la Universidad presenta un balance muy limitado desde la aprobación definitiva del Plan General vigente en 2004. En más de dos décadas, la adquisición de suelo ha sido muy escasa y desigual entre los distintos ámbitos, manteniéndose una gran superficie de suelo sin cumplir con la función para la que fue prevista.

La permanencia de esta gran bolsa de suelo sin adquirir **contraviene los principios de uso racional del suelo y de optimización de recursos públicos**, suponiendo un coste de oportunidad significativo, dado que limita la posibilidad de destinarla a otros usos que respondan a necesidades reales y actuales, tanto para la comunidad universitaria como de los barrios colindantes.

- **Campus de Anchieta**. Una gran parte del suelo previsto por el Plan General vigente continúa sin adquirirse o sin tener un uso universitario. Parte de estas parcelas presentan usos consolidados ajenos a la actividad universitaria (como instalaciones del Gobierno de Canarias, dependencias del Cabildo de Tenerife y centros especializados en fauna), lo que contradice la lógica de reserva operativa al ya disponer de usos efectivos consolidados.

- **Campus de Guajara**. A pesar de contar con un campus consolidado en torno al eje de la calle Radio Aficionados-Profesor José Luis Moreno Becerra, con facultades y servicios, persisten bolsas periféricas sin uso efectivo, especialmente en la zona de Las Mantecas e inmediaciones de la TF-5.

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 203 de 511

- **Campus de Geneto**. El planeamiento vigente remite su desarrollo a un Plan Especial que nunca ha sido aprobado. Se trata del ámbito más periférico a las facultades existentes, lo que limita su integración funcional con el resto de la Universidad. En caso de desarrollarse, el viario actual no tendría capacidad suficiente para absorber la movilidad generada por un nuevo campus, lo que obligaría, como condición previa, a ejecutar las actuaciones en el sistema viario previstas por el propio planeamiento general. La complejidad y dificultad de gestión de estas actuaciones, unida al hecho de que en más de veinte años no se haya avanzado en su ejecución, refuerza la falta de viabilidad y de interés operativo de esta reserva como nuevo campus universitario.

En conjunto, la ausencia de gestión urbanística en más de veinte años, unida a la suficiencia de suelo ya disponible y de la evolución del modelo universitario hacia una estructura más integrada en la ciudad, confirma la pérdida de sentido de mantener una reserva tan extensa bajo la calificación urbanística docente o sociocultural al servicio de la Universidad.

P.4. Fragmentación territorial y barreras físicas

La configuración actual de la reserva de suelos al servicio de la Universidad, sumada a la presencia de grandes infraestructuras viarias, ha generado una fragmentación territorial que dificulta la conectividad entre los diferentes campus universitarios de la ciudad de La Laguna, los barrios colindantes y el resto de la ciudad.

- **Barreras principales**. La TF-5 y la TF-24, junto con otros ejes viarios de carácter metropolitano, actúan como fronteras urbanas, interrumpiendo la continuidad física y visual entre los diferentes ámbitos universitarios y los barrios colindantes. Estas infraestructuras ofrecen pocas oportunidades de cruce peatonal seguro y funcional, generando un efecto "isla" en los campus y reduciendo su integración urbana.

- **Campus de Anchieta**. Este campus presenta una fragmentación interna significativa. La avenida del Astrofísico Francisco Sánchez divide el ámbito en dos sectores (norte y sur), y la falta de integración de las parcelas no adquiridas impide establecer conexiones transversales efectivas. Estos suelos interme-

Foto 72. Avenida del Astrofísico Francisco Sánchez y la poca permeabilidad entre los recintos universitarios de ambos lados de la avenida
Colectivo CCRS, junio de 2025



Cód. Validación: 4WPSWGH4F7SZAR2613AG74UZW | Página 204 de 511
Verificación: https://urbanismolaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 204 de 511



Foto 73. Servicio General de Apoyo a la Investigación (SEGAI)
Colectivo CCRS, junio de 2025

dios, actualmente sin uso universitario, podrían desempeñar un papel importante como corredores de conexión que mejoren la permeabilidad interna del campus y su vinculación con los barrios de su entorno.

- **Viario interno previsto**. El planeamiento general vigente contempla la previsión de trazados que atravesarían zonas de alta especialización científica, como el Servicio General de Apoyo a la Investigación (SEGAI) y el Estabulario. En estos recintos se ubican equipos extremadamente sensibles a vibraciones, por lo que la ejecución de dichos viarios supondría un riesgo operativo innecesario, comprometiendo la calidad y la precisión de la actividad investigadora.

- **Dispersión de usos**. La coexistencia de parcelas con usos universitarios, terrenos sin adquirir y suelos ocupados por instalaciones ajenas a la Universidad de La Laguna, genera una malla discontinua, que impide consolidar un tejido universitario cohesionado. Esta discontinuidad limita la planificación unitaria del sistema de espacios libres, las circulaciones peatonales y los equipamientos, afectando así a la eficiencia funcional de los diferentes campus.

P.5. Déficit en equipamientos complementarios y residencias

A pesar de que el planeamiento vigente ha mantenido una amplia reserva de suelo calificada como sistema general al servicio de la Universidad, no se han materializado infraestructuras clave para reforzar la vida universitaria ni su integración con la ciudad, como es el caso de las plazas de alojamiento en residencias universitarias o equipamientos culturales y deportivos en el Campus de Guajara.

Residencias universitarias.[49] La Universidad de La Laguna dispone actualmente de 545 plazas públicas en sus centros de alojamiento, frente a una demanda estimada de 4.859 estudiantes al año (4.409 permanentes y 450 de movilidad internacional), lo que supone cubrir menos del 12% de la necesidad real.

En el curso 2023-2024, se recibieron 1.221 solicitudes para las plazas públicas, quedando 676 estudiantes sin opción a alojamiento en residencias universitarias. La oferta privada y el mercado de alquiler compartido apenas compensan esta carencia: según consulta de mercado (marzo-abril 2025), existían poco más de cien habitaciones disponibles, con precios entre 200 y 600 €/mes, lo que incrementa la presión sobre el mercado residencial local. El proyecto de la Residencia Montaña del Drago (en tramitación) prevé 2.208 plazas, de las cuales aproximadamente la mitad están destinadas a la comunidad universitaria. Aun así, con su entrada en funcionamiento la capacidad total no superaría el 50% de la demanda estimada.

Equipamientos deportivos. En el entorno inmediato de los campus universitarios, especialmente en Guajara y Anchieta, se constata un déficit de instalaciones deportivas municipales de proximidad. El análisis

49 Ver apartado "3.3.3 Situación y perspectiva residencial en el municipio" de la Memoria informativa del presente Borrador.

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 205 de 511

de accesibilidad peatonal muestra que los barrios colindantes del Coromoto, Geneto, Gracia y Pueblo Hinojosa se encuentran a más de diez minutos a pie de la dotación deportiva más cercana, lo que dificulta el acceso cotidiano y reduce la integración territorial de los campus con la red de equipamientos de la ciudad.

En este contexto, y tal como se ha expuesto anteriormente, el Organismo Autónomo de Deportes del Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna ha trasladado a la Gerencia de Urbanismo, mediante diligencia administrativa en el marco del expediente nº 2025027285, **la necesidad de reservar un espacio destinado a la construcción de un nuevo pabellón deportivo municipal.**[50]

P.6. Condicionantes físicos y ambientales

Una parte significativa de los suelos calificados como sistemas generales al servicio de la Universidad presenta condicionantes físicos y ambientales que reducen su viabilidad para los fines previstos, así como para su integración funcional en el sistema urbano y territorial.

- **Pendientes acusadas**. Especialmente en el Campus de Guajara, donde las diferencias altimétricas entre distintos puntos del campus generan condiciones difíciles para la urbanización y la movilidad interna. Estas condiciones topográficas sumadas a la existencia de taludes y cambios de cota abruptos, encarecen las obras de urbanización y dificultan la implantación de edificios.

- **Riesgo hidrológico**. Se identifican ámbitos con riesgo potencial de inundación en torno al Barranco de Macario o el barranquillo El Charcón, en la zona de Guajara y La Cuesta, y al Barranquillo del Gomero, en el ámbito al sur de la finca del Coronel.

50 Ver subapartado "Equipamientos deportivos" del apartado "3.3.6 Necesidades de equipamientos" de la presente Memoria.



Foto 74. Barranquillo del Gomero hacia la TF-5. Fotografía tomada en su cruce con el camino de San Miguel de Geneto.
Colectivo CCRS, junio de 2025

- **Desconexión de la red de espacios libres**. Existen ámbitos calificados como sistema general al servicio de la Universidad que, por sus características físicas y ubicación, podrían integrarse en una verdadera red de espacios libres continua. Entre éstos podemos encontrar:

  · La continuidad del Barranquillo El Charcón, en el Campus de Guajara, que podría actuar como eje conector entre espacios verdes del entorno y áreas de uso universitario, generando un corredor ecológico y recreativo que actualmente no está desarrollado.

  · El cauce hidráulico en torno al Camino La Charquilla, en Geneto, que presenta un potencial por su continuidad con la acequia paralela al camino de San Miguel de Geneto, pudiendo articular un recorrido verde lineal con potencial ambiental y cultural.

  · El barranquillo del Gomero, que desemboca en el barranco de Santos y que, adecuadamente restaurado e integrado en la trama urbana, podría reforzar la conectividad ecológica hacia un sistema hidráulico y paisajístico de gran valor ambiental.

Pese a esta oportunidad, la actual red

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 206 de 511

de espacios calificados como parques urbanos al servicio de la Universidad no mantiene una relación efectiva con estos elementos naturales, desaprovechando así su enorme potencial para convertirse en corredores verdes capaces de articular la conexión entre los campus universitarios, los barrios colindantes y los espacios ecosistémicos del municipio.

P.7. Incidencia en la sostenibilidad económica del planeamiento general

El mantenimiento de esta amplia reserva de suelo calificada como sistema general al servicio de la universidad, que carece de interés funcional, de viabilidad técnica o justificación en la actualidad, genera un impacto negativo en la sostenibilidad económica del Plan General.

La calificación urbanística de sistema general al servicio de la universidad implica que la administración debe prever los mecanismos necesarios para su adquisición, en este caso mediante expropiación, lo que supone un coste económico y de gestión muy significativo para la Administración pública.

Mapa 60. Ejercicios de análisis y reconocimiento de la infraestructura verde potencial en el ámbito de estudio
Elaboración propia



Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 207 de 511

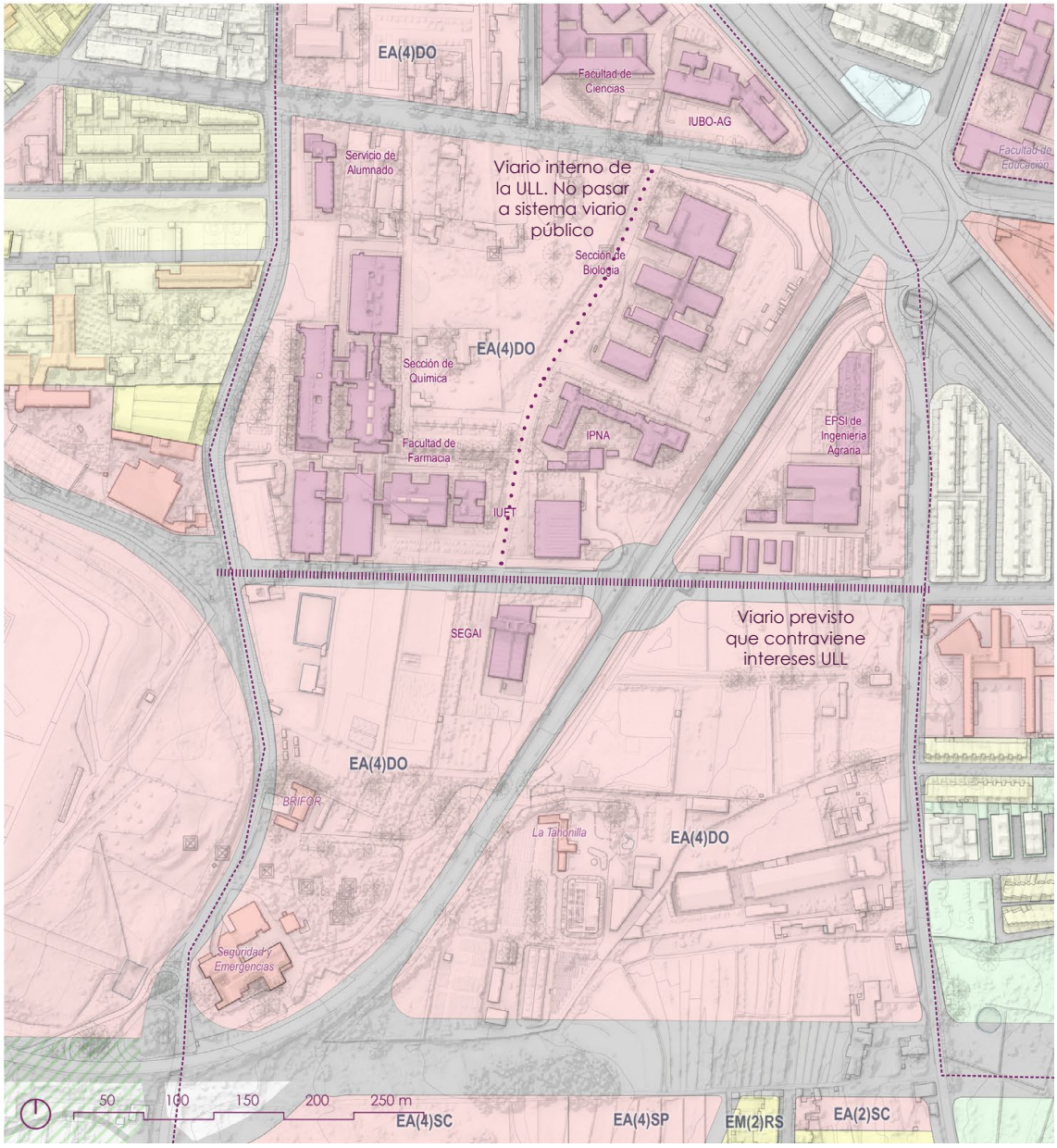
En el caso de los suelos objeto de la presente Modificación menor, esta reserva no responde a una demanda real ni contrastada, por lo que la inversión necesaria para su obtención no se traduce en un beneficio proporcional para la sociedad. Este desequilibrio entre coste y utilidad reduce la eficiencia del Plan General y puede desplazar recursos con los que se obtendría un beneficio social mayor en otros ámbitos de actuación.

Finalmente, cabe destacar que mantener esta reserva de suelo sobredimensionada, implica renunciar a la posibilidad de destinar estos suelos a otros usos con un mayor retorno social y económico.

P.8. Previsión de sistema viario en el Campus de Anchieta que contraviene los intereses de la Universidad de La Laguna[51]

El planeamiento vigente contempla la apertura de una nueva vía que cruzaría áreas de alta especialización en investigación, lo que resulta incompatible con

51 Apartado redactado conforme al Acuerdo del Consejo de Gobierno de la Universidad de La Laguna de 27 de junio de 2017.



Mapa 61. Plan General vigente en el Campus de Anchieta en el que se puede observar el viario previsto que contraviene los intereses de la ULL

Elaboración propia

Cod. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 208 de 511

las necesidades y el funcionamiento de la Universidad de La Laguna.

La propia Universidad advierte que el viario interno existente entre las facultades de Biología, Farmacia y Química es de uso interno y su incorporación a la red municipal supondría la alteración de la funcionalidad del campus, concebido para tránsito restringido y prioritariamente peatonal.

En segundo lugar, el vial proyectado por el Plan General vigente entre la calle San Francisco de Paula (TF-265) y la carretera de la Esperanza (TF-24) atravesaría el entorno del SEGAI y el Estabulario, instalaciones con equipos extremadamente sensibles a vibraciones. Su apertura generaría afecciones importantes para la investigación, además de fragmentar físicamente el campus y comprometer la movilidad peatonal segura.

6.1.2 Oportunidades detectadas

A pesar de las problemáticas señaladas en el apartado anterior, el estudio realizado en la Memoria informativa del presente Borrador nos ofrece un conjunto de **oportunidades estratégicas capaces de mejorar la integración entre la universidad y la ciudad, optimizar el uso del suelo disponible y potenciar el papel de la Universidad de La Laguna como motor de innovación, cultura y cohesión social**.

O.1. Integración universidad-ciudad mediante reordenación funcional

El Plan General vigente mantiene aún el modelo de campus universitario heredado de las décadas de 1970 y 1980, definido por su localización periurbana, estructura cerrada y baja permeabilidad física y social. Este modelo, concebido para la autosuficiencia de cada recinto, con una previsión de suelo proyectada sobredimensionada de suelos docentes, socioculturales y parques urbanos asociados a la universidad, ha propiciado una separación funcional y espacial respecto a los barrios colindantes y al resto de la ciudad. Las actuaciones pueden llegar a reforzar el sentimiento de pertenencia de la ciudadanía a la institución universitaria, consolidando su papel como agente abierto, innovador y motor de cohesión social. La ordenación propuesta en el presente Borrador se puede llegar a plantear como un **proceso más amplio de relación entre Universidad y ciudad, mediante**:

- Supresión de barreras físicas y perceptivas con la creación de recorridos continuos que refuercen la conexión visual y espacial con el tejido urbano circundante.

- Actuaciones en las que se planteen áreas de equipamientos públicos (dotaciones) que puedan tener un uso compartido, tanto por parte de la comunidad universitaria, como por la ciudadanía.

- Implantación de servicios y actividades mixtas que favorezcan la interacción entre la comunidad universitaria y la población local, tales como zonas de restauración o áreas de encuentro.

- Reconfiguración de los espacios libres para que actúen como áreas de transición y encuentro, fomentando una movilidad activa y saludable, la estancia y el uso comunitario.

- Alineación con un modelo de ciudad compacta y policéntrica, integrando los campus como nodos activos dentro de la estructura urbana, y no como enclaves aislados.

O.2. Recalificación de suelos expectantes hacia usos mixtos

La existencia de amplias reservas de suelo calificadas como sistemas generales al servicio de la Universidad constituye una oportunidad estratégica para transforma

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 209 de 511



Mapa 62. Ejercicio de análisis para descubrir las relaciones potenciales del Campus de Guajara con los barrios colindantes

Elaboración propia

ámbitos monofuncionales y subutilizados en espacios urbanos dinámicos, resilientes y alineados con las demandas contemporáneas de la ciudad y de la comunidad universitaria.

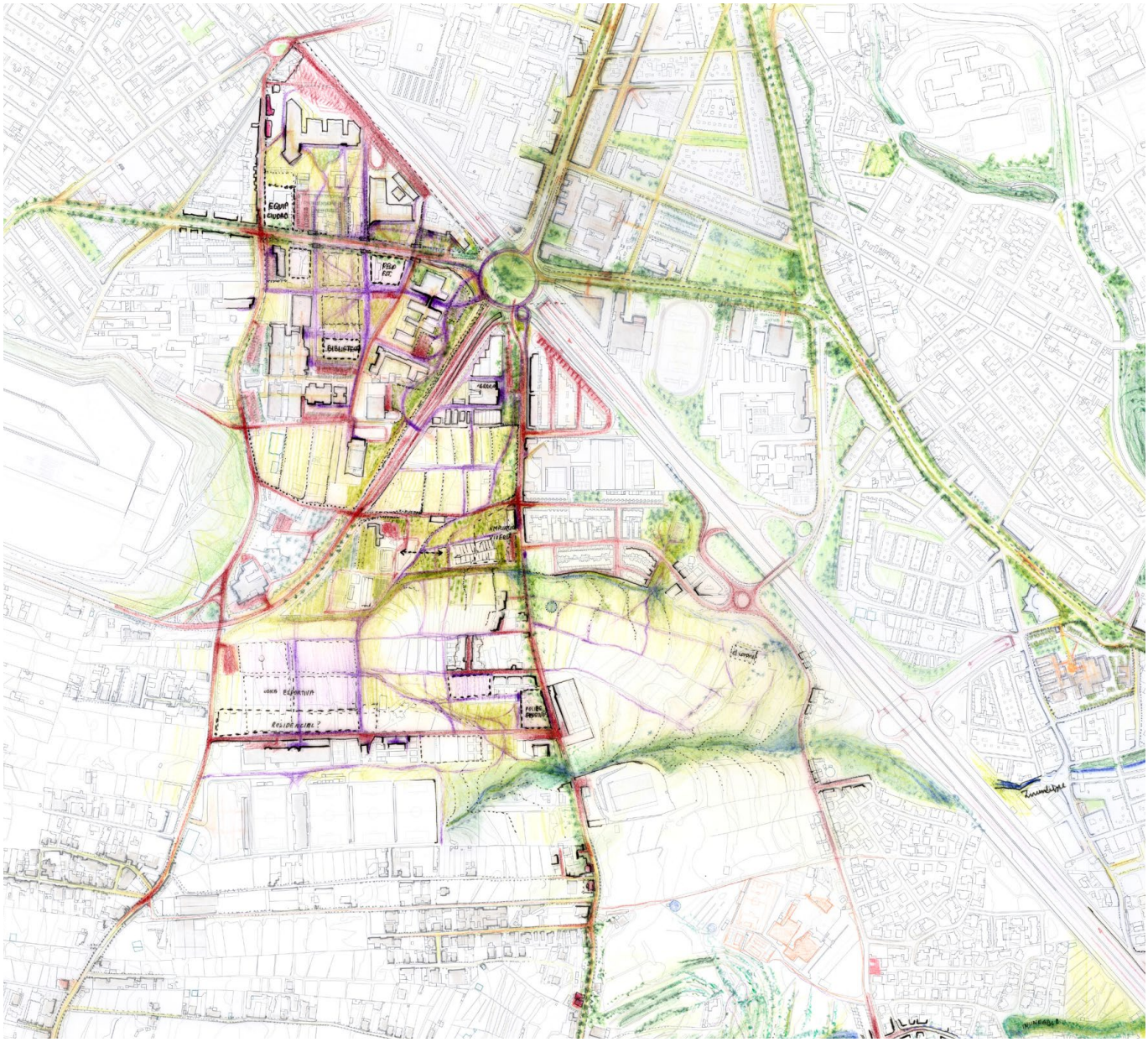
En el contexto climático y territorial actual, **repensar la ciudad desde dentro** es una necesidad. Estos grandes vacíos urbanos pueden llegar a ofrecer las siguientes oportunidades:

- Incorporar equipamientos de ámbito local que den servicio tanto a la comunidad universitaria como al conjunto de la ciudadanía.

- Reservar suelo finalista para el desarrollo de residencias universitarias y alojamientos asequibles destinados a estudiantes, investigadores y profesorado visitante, reduciendo así la presión sobre el mercado de la vivienda.

- Potenciar polos productivos e innovadores aprovechando la presencia de la Universidad y del Parque Científico y Tecnológico de Tenerife (PCTT), especialmente en el ámbito de Guajara,

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 210 de 511



Mapa 63. Ejercicio de análisis para descubrir las relaciones potenciales del Campus de Anchieta con los barrios colindantes
Elaboración propia

para impulsar la transferencia de conocimiento, el emprendimiento y la creación de empleo cualificado.

- Resolver problemas de movilidad y coser la trama urbana, como en el caso del Campus de Anchieta, mediante la reconfiguración de la avenida Astrofísico Francisco Sánchez y su entorno, introduciendo piezas urbanas que combinen residencia, restauración, equipamientos locales y espacios libres conectados.

Este planteamiento puede llegar a contribuir a la creación de nuevas centralidades urbanas, reduciendo la dependencia de un único uso y favoreciendo la adaptación a nuevos requerimientos de densificación, diversidad de usos y horarios, así como criterios de igualdad de género y accesibilidad universal.

O.3. Consolidación de una infraestructura verde continua

En el Plan General vigente, buena parte de los suelos objeto de la presente Modificación menor responden a la triada docente-sociocultural-parque urbano, cuya configuración se limita prácticamente al interio

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 211 de 511

de los campus y no alcanza a integrarse en una red verde municipal más amplia. Este carácter fragmentado reduce su potencial como espacios de relación, transición y de conexión ecológica.

La presente Modificación menor permite articular estos suelos como parte de una infraestructura verde continua, capaz de cumplir de manera simultánea funciones ambientales, paisajísticas, recreativas y de movilidad activa.

Este eje de oportunidad se sustenta en las siguientes estrategias:[52]

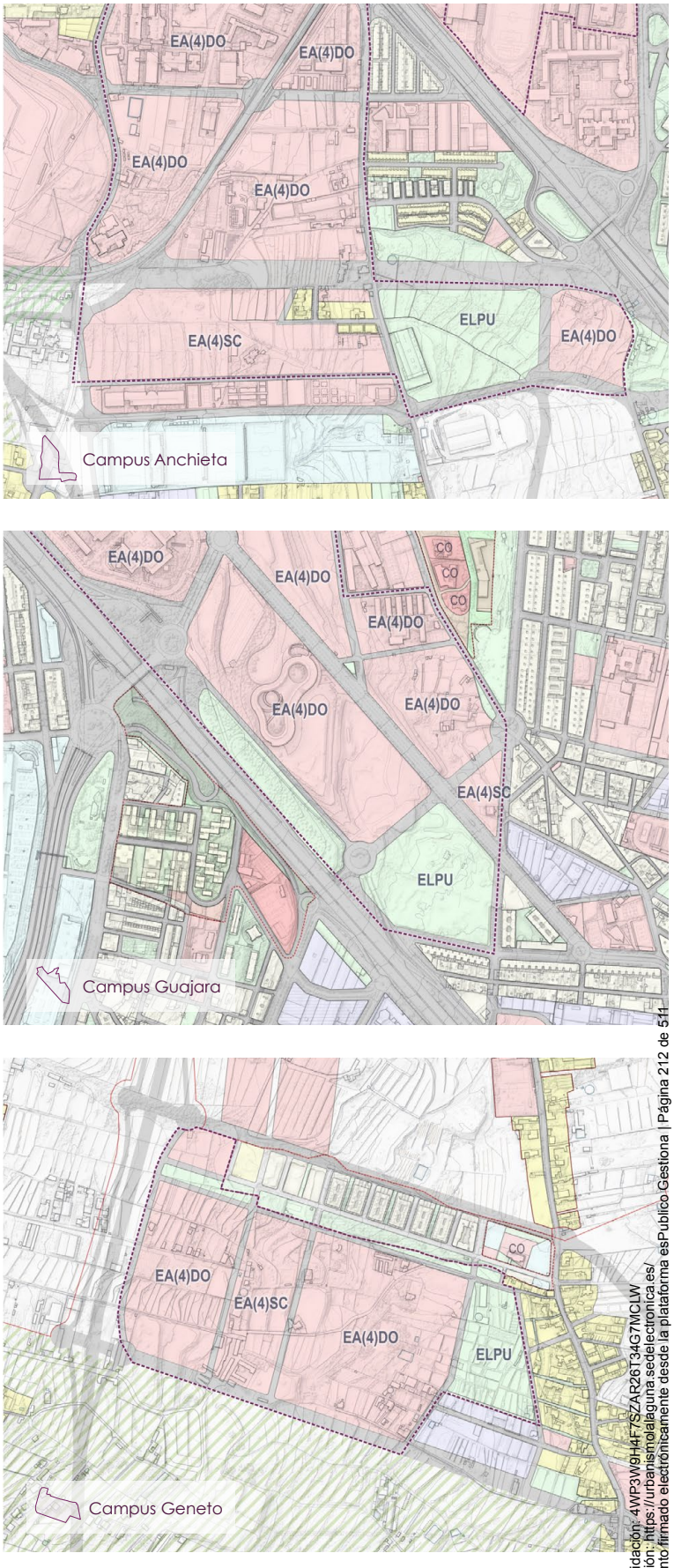
- **Integración de elementos naturales preexistentes** como el Barranquillo El Charcón (Guajara), el cauce del Camino La Charquilla (Geneto) o el Barranquillo del Gomero en un sistema interconectado que actúe como corredor ecológico y de ocio, favoreciendo la biodiversidad urbana y la restauración de ecosistemas degradados.

- **Conexión física y visual entre los campus y los barrios colindantes** mediante recorridos que favorezcan la movilidad activa y saludable que discurran por estos corredores verdes.

- **Recuperación y naturalización de cauces y bordes urbanos** hoy infrautilizados o degradados, incorporando soluciones de drenaje urbano sostenible (SUDS) que contribuyan a gestionar el riesgo hidráulico y a aumentar la conectividad ecológica.

- **Activación social de los espacios libres** mediante áreas de estancia que incrementen su uso cotidiano y refuercen la seguridad ciudadana de dichos espacios.

- **Integración paisajística y climática**, con

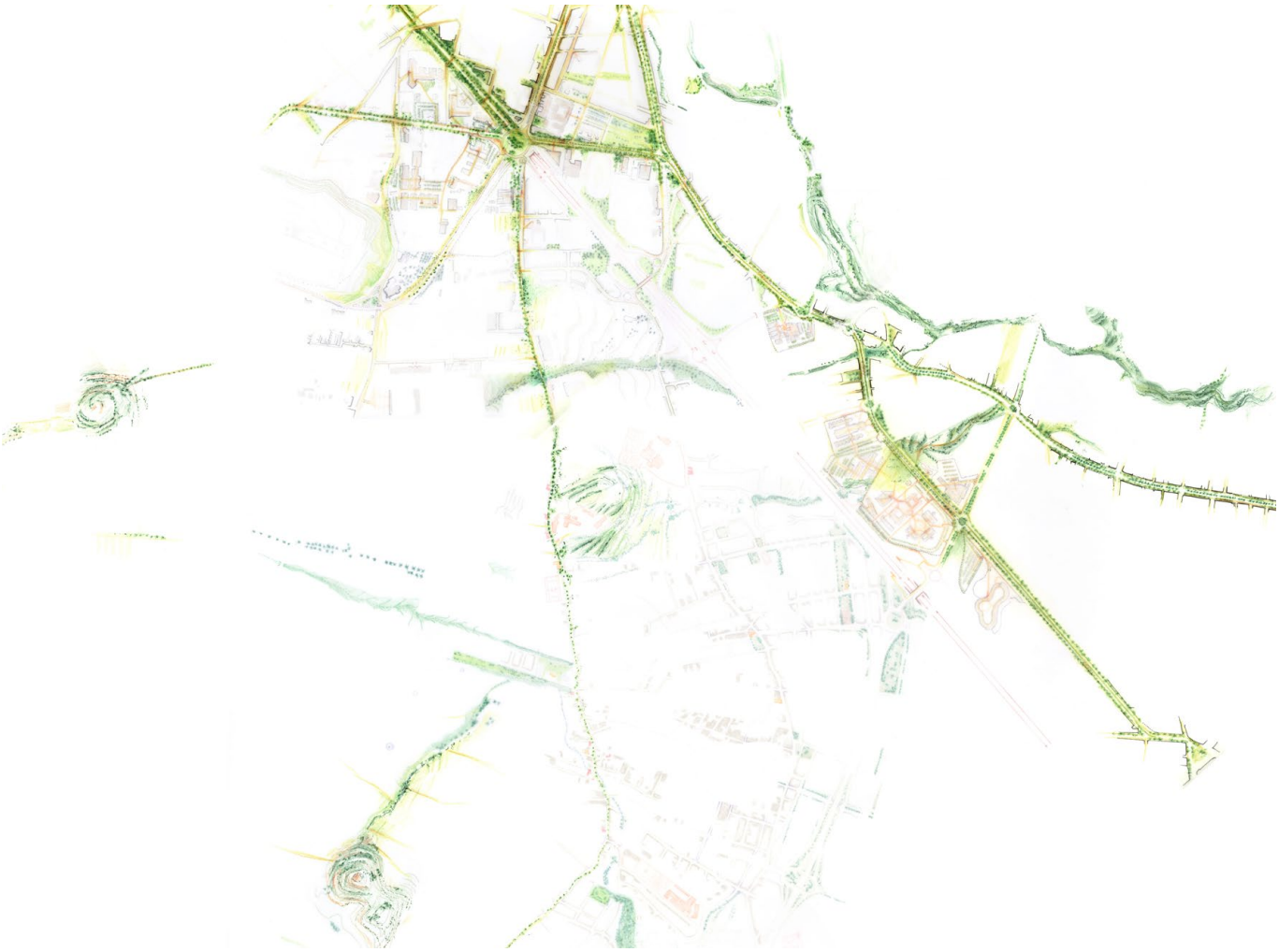


Mapa 64. Falta de continuidad de las unidades calificadas como SG Parques Urbanos al servicio de la universidad con los elementos naturales y otros espacios libres

Elaboración propia

52 En línea con la acción número 68 de la Agenda Urbana de San Cristóbal de La Laguna.

Cod. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 212 de 511



Mapa 65. Ejercicio de identificación de la infraestructura verde potencial en el ámbito territorial de la Modificación menor y de su entorno
Elaboración propia

actuaciones que reduzcan el efecto de isla de calor y proporcionen sombra y confort climático.

O.4. Creación de centralidades urbanas universitarias

Muy vinculada con las oportunidades O.1 (Integración universidad-ciudad) y O.2 (Recalificación hacia usos mixtos), **la transformación de ciertos ámbitos estratégicos en centralidades urbanas y universitarias** representa una ocasión clave para superar el actual modelo de campus unitario y desconectado del tejido urbano del planeamiento vigente.

Estas pequeñas centralidades pueden contribuir a articular la actividad universitaria con la vida urbana, generando sinergias entre la actividad académica, los barrios colindantes y el conjunto de la ciudad.

Los posibles ejes de actuación serían los siguientes:

- **Potenciar Guajara como polo de conocimiento**, innovación y cultura, aprovechando su posición estratégica junto a la TF-5 y su proximidad al Parque Científico y Tecnológico de Tenerife para acoger espacios de transferencia de conocimiento.[53]

- **Potenciarla asimismo como polo de deporte de alto rendimiento**, incorporando instalaciones deportivas de referencia que complementen tanto las demandas ciudadanas como las nece-

53 En línea con la nueva centralidad identificada como "Gran Vía de la Innovación La Laguna" en la Agenda Urbana de San Cristóbal de La Laguna.

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 213 de 511

sidades de la comunidad universitaria.

- **Transformar la avenida del Astrofísico Francisco Sánchez en Anchieta de barrera física a conector transversal**, mediante intervenciones que generen pequeñas polaridades a ambos lados (norte y sur) del campus. Estos nodos incluirían usos urbanos no necesariamente docentes, que prolonguen la actividad más allá del horario académico, fomenten la movilidad peatonal y mejoren la seguridad a través de la presencia humana.

- **Desarrollar una polaridad al sur del Campus de Anchieta, vinculada a un aparcamiento disuasorio** ubicado en el entorno de la calle Mayber, como solución para reducir la presión de tráfico en la rotonda del Padre Anchieta. Este aparcamiento ofrecería una alternativa de estacionamiento previa para los vehículos con destino al campus y al eje cívico de la avenida Trinidad, mejorando la accesibilidad y contribuyendo a una movilidad más sostenible y saludable.

- **Reconfigurar el ámbito de Geneto como gran eje verde** vinculado al cauce del barranquillo y la acequia de los Mirabales, situada a poniente del camino de San Miguel de Geneto, integrando recorridos que favorezcan la movilidad activa y saludable, y potenciando la conectividad ecológica. **Activar en este eje verde una pequeña centralidad urbano-rural**, tomando como punto de partida el actual Centro Ciudadano y su entorno inmediato.

La implementación de estas actuaciones podría permitir **pasar de un modelo de campus aislado a un sistema de polos urbanos activos** e integrados en la trama de la ciudad.



Mapa 66.
Re-configurar Geneto como gran eje verde y activar en éste una pequeña centralidad urbano-rural
Elaboración propia

O.5. Refuerzo de la movilidad sostenible e intermodal

El modelo de accesibilidad actual en los campus de la Universidad de La Laguna se encuentra aún muy condicionado por el uso del vehículo privado, lo que genera problemas de congestión, ocupación de suelo par aparcamiento y emisiones contaminantes. Esta situación contrasta con los objetivos del Plan de Movilidad Urbana Sostenible (PMUS) y con las tendencias europeas hacia campus de proximidad, accesibles y conectados mediante transporte público y modos activos y saludables.

A pesar de que los ámbitos de actuación de la presente Modificación menor puedan parecer piezas aisladas, se localizan en entornos estratégicos tanto para la Universidad como para la ciudad de La Laguna. Gracias a intervenir en estos ámbitos es posible:

- **Mejorar la conexión peatonal y ciclista continua entre campus y barrios colindantes**. Creación y fomento de itinerarios seguros, accesibles y en sombra que unan los distintos recintos universitarios con su entorno residencial, potenciando desplazamientos activos y saludables.

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 214 de 511

- **Favorecer una movilidad interna libre de barreras y emisiones**. Reducir el tránsito motorizado interno a lo estrictamente necesario, priorizando la circulación peatonal y ciclista. En este sentido, se contempla la supresión de la previsión en el Plan General vigente de nuevas vías atravesando el campus de Anchieta, evitando el impacto negativo sobre ciertas áreas de alta especialización investigadora.

- **Optimizar el uso del aparcamiento y crear un aparcamiento disuasorio en Anchieta, cerca de Mayber**. Reordenar y reducir el espacio destinado a aparcamiento en superficie. En este marco, se plantea la creación de un aparcamiento disuasorio en el sur del Campus de Anchieta, en el entorno de la calle Mayber, como alternativa de estacionamiento previa para los vehículos con destino al campus. Este aparcamiento, conectado con recorridos peatonales, ciclistas y con transporte público, además de venir acompañado de actividad urbana, contribuiría a reducir la presión de tráfico en la rotonda del Padre Anchieta.

O.6. Activación económica y social del entorno

La Universidad de La Laguna también constituye un motor potencial de actividad económica, cultural y social a escala municipal, insular y regional. Los espacios limítrofes a los campus que se encuentran vacantes pueden aprovechar este enorme potencial.

La presente Modificación menor brinda la oportunidad de transformar estos bordes universitarios en áreas dinámicas y multifuncionales, capaces de actuar como catalizadores de actividad económica, innovación y cohesión social, llegando a generar sinergias con los barrios colindantes y mejorando la calidad de vida de estudiantes, personal universitario y ciudadanía en general.

Entre las principales estrategias de actuación se proponen, por ejemplo:

- **Implantación de un polo de innovación y emprendimiento y deporte**. Tal y como ya se ha mencionado anteriormente, en el Campus de Guajara es posible fomentar este tipo de actividad, dada la cercanía de la Universidad y del Parque Científico y Tecnológico de Tenerife.



Foto 75. Aparcamiento en calzada en la avenida Astrofísico Francisco Sánchez
Colectivo CCRS, junio de 2025

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 215 de 511

- **Impulso de la economía local y del comercio de proximidad**. En el Campus de Anchieta, por ejemplo, es posible generar pequeñas polaridades en las que se fomente la apertura de negocios, cafeterías, librerías, servicios y comercios adaptados tanto a las necesidades de la comunidad universitaria como a las de la población del barrio, generando empleo y dinamizando el tejido económico local de proximidad.

- **Espacios públicos como plazas, bulevares y zonas verdes** en el perímetro de los campus que funcionen como punto de encuentro entre la comunidad universitaria y la población de los barrios.

6.2 JUSTIFICACIÓN DE LA DESAFECCIÓN Y DEL INTERÉS PÚBLICO DE LA MODIFICACIÓN MENOR

6.2.1 Justificación de la desafección

La presente Modificación menor del Plan General de Ordenación de San Cristóbal de La Laguna tiene por objeto la desafección de determinados suelos calificados como Sistema General Docente (SGDO) y Sistema General Sociocultural (SGSC) al servicio de la Universidad de La Laguna, así como reconsiderar la ubicación de ciertos suelos calificados como Sistema General Parque Urbano (SGPU) también al servicio de la Universidad, por haberse constatado la pérdida de funcionalidad urbanística.

El **primer argumento** para la desafección de dichos suelos al servicio de la Universidad de La Laguna es la **falta**

Figura 85. Relación entre las problemáticas y las oportunidades detectadas
Elaboración propia

De la problemática a la oportunidad: claves para la ordenación del sistema general universitario al servicio de la Universidad que no ha sido adquirido

Problemática	Oportunidad vinculada	Oportunidades complementarias
P.1. Desfase entre las necesidades planificadas y las reales	O.2. Recalificación de suelos expectantes hacia usos mixtos	O.1, O.4, O.6
P.2. Incompatibilidad legal por afección acústica del Aeropuerto de Tenerife Norte -Ciudad de La Laguna	O.1. Integración universidad-ciudad mediante reordenación funcional	O.2, O.4, O.6
P.3. Infrautilización y baja ejecución histórica del suelo reservado	O.2. Recalificación de suelos expectantes hacia usos mixtos	O.1, O.4, O.6
P.4. Fragmentación territorial y barreras físicas	O.1. Integración universidad-ciudad mediante reordenación funcional	O.3, O.5
P.5. Déficit en equipamientos complementarios y residencias	O.2. Recalificación de suelos expectantes hacia usos mixtos	O.4, O.6
P.6. Condicionantes físicos y ambientales	O.3. Consolidación de una infraestructura verde continua	O.1, O.4
P.7. Incidencia en la sostenibilidad económica del planeamiento general	O.2. Recalificación de suelos expectantes hacia usos mixtos	O.1, O.4, O.6
P.8. Previsión de sistema viario en el Campus de Anchieta que contraviene los intereses de la Universidad de La Laguna	O.1. Integración universidad-ciudad mediante reordenación funcional	O.5, O.6

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 216 de 511

objetiva de necesidad de la ampliación física de los campus. De acuerdo con el apartado 3.3.1 "Necesidades actuales de la Universidad de La Laguna", las ratios de dimensionamiento establecidos en el *Estudio de necesidades del Campus de Guajara* (1987), se estima que la superficie requerida para atender la actual actividad universitaria es de 595.499 m^2 para el curso 2023-2024.

Ahora bien, la Universidad de La Laguna dispone actualmente, solo en el municipio de San Cristóbal de La Laguna, de 1.623.086 m^2 de suelo, es decir, casi el triple de lo necesario. Incluso descontando la totalidad de los ámbitos objeto de esta Modificación menor (511.457 m^2), el saldo disponible (1.111.626 m^2) seguiría siendo casi el doble del estándar recomendado.

Todo esto evidencia que las reservas definidas en las décadas de 1970 y 1980, y mantenidas en el planeamiento general vigente, bajo un modelo expansivo de campus periurbano autosuficiente, han quedado obsoletas y sobre dimensionadas y no se ajustan al modelo actual, basado en una mayor optimización de las instalaciones existentes, la digitalización y la integración urbana.

El **segundo argumento es la posición institucional de la Universidad de La Laguna**. La no necesidad de ampliación ha sido expresamente manifestada por la institución universitaria en distintos documentos oficiales, como el Acuerdo del Consejo de Gobierno de 27 de junio de 2017, que confirma la ausencia de previsión de ampliación física en varios de los ámbitos objeto de estudio, así como el escrito del Rectorado de 28 de mayo de 2019, solicitando expresamente la eliminación del uso docente en determinados suelos calificados como SGDO por carecer de interés estratégico para el desarrollo universitario.

El **tercero de los argumentos es el propio marco jurídico y los principios urbanísticos aplicables**. La presente Modificación menor encuentra sustento en el propio marco normativo estatal y autonómico en materia de ordenación territorial y urbanística, así como en la doctrina jurisprudencial que reconoce el *ius variandi* de la Administración pública para adaptar el planeamiento a las necesidades reales y al interés general.

Este *ius variandi*[54] no es absoluto, sino que está sujeto a límites y condiciones establecidos por el ordenamiento jurídico vigente. Entre estos límites, destacan los siguientes:

- **Principio de proporcionalidad**, que impide establecer reservas sobredimensionadas que excedan las necesidades reales, evitando así una afectación innecesaria del derecho de propiedad y de los recursos públicos.

- **Principio de racionalidad urbanística**, que exige que las decisiones en el planeamiento se fundamenten en datos objetivos y en un diagnóstico contrastado, garantizando así la coherencia entre la clasificación/calificación del suelo con la realidad socioeconómica, demográfica y funcional.

- **Principio de motivación**, que obliga a justificar de forma expresa las razones que aconsejan la modificación, en función de criterios técnicos, ambientales, sociales y económicos, evitando así la discrecionalidad arbitraria.

Con pequeñas actuaciones en los ámbitos objeto de la Modificación menor, es posible mejorar sustancialmente la movilidad activa y saludable, la integración universidad-ciudad y una cierta activación económica, generando un mayor retorno social que el previsto en el planeamiento general vigente.

54 Ibort, A. y Álvarez, B. (2021). Sobre el *ius variandi* de la Administración pública: fundamentos y límites. *Revista Jurídica Pérez-Llorca, (5)*, 15.

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 217 de 511

6.2.2 Justificación del interés público de la Modificación menor

En el ejercicio legítimo de la potestad de planeamiento (*ius variandi*), el Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna modifica su Plan General de Ordenación a las circunstancias actuales, en coherencia con el interés general y evitando cualquier actuación arbitraria o desviación de poder.

La ordenación propuesta en la presente Modificación menor, descrita en los capítulos siguientes, se apoya en un diagnóstico técnico y jurídico que acredita:

- El sobredimensionamiento objetivo de las reservas universitarias.

- La existencia de incompatibilidades sectoriales que impiden su desarrollo con usos docentes.

- La ausencia de interés por parte de la Universidad de La Laguna en mantenerlas.

- La oportunidad de destinar estos suelos a usos más eficientes, con mayor retorno social y alineados con las necesidades urbanas actuales.

En este contexto, la presente Modificación menor persigue objetivos claros de interés público, como, por ejemplo:

- La optimización del uso del suelo: liberando reservas innecesarias para transformarlas en ámbitos con capacidad para acoger equipamientos realmente necesarios y prioritarios, como residencias universitarias, dotaciones comunitarias de escala de barrio y espacios libres estratégicos.

- Integración funcional y espacial entre la Universidad y la ciudad de La Laguna, reduciendo barreras físicas y generando nuevas centralidades urbanas vinculadas a la actividad académica, investigadora, cultural y deportiva.

- Mejora paisajística y ambiental, incorporando parte de los suelos desafectados a una red interconectada de espacios libres y corredores verdes, mejorando la continuidad ecológica y la accesibilidad peatonal.

- Fomento de la movilidad activa y saludable a través de la planificación de itinerarios peatonales y ciclistas que conecten los campus con los barrios colindantes y el transporte público.

Cabe señalar que si bien la presente Modificación menor puede generar intereses privados asociados al cambio de calificación urbanística, estos no se oponen al interés general, sino que lo potencian, ya que cualquier aprovechamiento futuro quedará sujeto al cumplimiento de los deberes urbanísticos legales (cesiones, dotaciones, infraestructuras, entre otros) y redundará en los beneficios tangibles para la comunidad.

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 218 de 511

7. OBJETIVOS Y LÍNEAS ESTRATÉGICAS

7.1 OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN

7.1.1 Principios y criterios generales

El objeto del contrato implica en proceder al estudio de los nuevos usos que podrían tener los ámbitos destinados a Sistema General Universitario y Sociocultural al servicio de la Universidad, teniendo en cuenta las necesidades de crecimiento de ésta, y la nueva normativa establecida por la Ley 4/2017 del Suelo y Espacios Naturales Protegidos de Canarias (LSENPC) y sus Reglamentos de desarrollo, elaborando la ordenación estructural y pormenorizada de la modificación menor del vigente Plan General de Ordenación de San Cristóbal de La Laguna (Adaptación Básica 2004), en los referidos ámbitos y su evaluación ambiental.

La propuesta de ordenación busca dar respuesta a diversas problemáticas a escala urbana y territorial, en consonancia con los principios establecidos en el capítulo II de la LSENPC, sobre **desarrollo sostenible**, entre los que se destaca que:

1. *Las intervenciones, [...], que se lleven a cabo en el archipiélago canario **preservarán y cuidarán sus valores naturales y la calidad de sus recursos**, de modo que permitan su uso y disfrute responsable por las generaciones presentes sin mermar la capacidad de las generaciones futuras.*

2. *Las administraciones públicas diseñarán y aplicarán políticas activas encaminadas a la **preservación de los valores y recursos existentes, a la rehabilitación de los espacios y recursos** degradados y al fomento de las tecnologías que contribuyan a esas metas y, además, a **mitigar el impacto de la huella de carbono**.*

3. *Las administraciones públicas velarán en sus actuaciones por el **uso eficiente** y la **reducción del consumo de recursos naturales, en especial del suelo**.*

[...]

5. *El ejercicio de las potestades públicas y de la actividad de los particulares en relación con la ordenación del territorio, el urbanismo y el medioambiente se ejercerá siempre con arreglo **al principio de desarrollo sostenible**, aquí entendido como **utilización racional de los recursos de manera que se garantice la compatibilidad entre crecimiento y progreso económico y preservación de los recursos naturales y de los valores paisajísticos, arqueológicos, históricos, culturales y etnográficos**, a fin de garantizar la calidad de vida de las generaciones presentes y futuras. [...]*

De igual modo, esta modificación se rige por los principios y criterios generales de ordenación establecidos en los artículos 81 y 82 de la LSENPC sobre *"la prevención de riesgos naturales y accidentes graves; de protección contra la contaminación y su impacto en la salud y el medioambiente; de utilización de energías renovables y de eficiencia energética; de lucha contra el calentamiento global, mitigando la contribución territorial a sus causas y adaptándose a sus efectos; de adecuación a las condiciones climáticas de las islas; de menor consumo d*

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 219 de 511

recursos naturales, en particular de uso racional del agua; de accesibilidad universal; de igualdad entre hombres y mujeres; y de movilidad sostenible", destacando:

- "*81.2. El planeamiento deberá atender a **los modos tradicionales de ocupación del suelo de Canarias**, procurando resolver los problemas económicos, ambientales, culturales y de integración social derivados de la realidad existente.*

- *82.a) La configuración de un territorio equilibrado, organizado en un conjunto de centralidades escalonadas que permitan el acceso de la ciudadanía a unos **servicios eficientes y una mejor calidad de vida, la consolidación de unas ciudades más dinámicas**, el desarrollo endógeno de las áreas rurales y **una mejor y más diferenciada articulación entre el medio rural y el medio urbano**, incorporando criterios de cercanía y disminuyendo las necesidades de movilidad, así como la consecución de la igualdad de oportunidades entre hombres y mujeres.*

- *82.b) La integración de la ordenación ambiental y territorial, **prevaleciendo los criterios y determinaciones ambientales sobre los demás**.*

- *82.c) La **conservación de los recursos naturales y de los suelos de interés agrario, litorales y de valor paisajístico y cultura**l, considerándolos recursos estratégicos para el desarrollo económico, la cohesión social y el bienestar de la población.*

- *82.d) El desarrollo de núcleos de población más **compactos, complejos y atractivos**, en los que se use más eficientemente el suelo, mediante su reutilización y densificación, y se impulse la integración social y funcional, evitando la práctica extensiva de la zonificación urbana, y favoreciendo igualmente una reducción de las demandas de movilidad urbana.*

- *82.g) La **contención de la extensión urbana y el fortalecimiento de la gestión urbanística** y la intervención pública en el mercado del suelo.*"

De acuerdo con el principio de utilización del suelo conforme al interés general, el planeamiento general debe prever las necesidades de usos y servicios públicos de la población, así como reservar el suelo necesario para sistemas generales, dotaciones y equipamientos.

Las dotaciones públicas y los equipamientos privados que integran los sistemas generales forman parte de la ordenación urbanística estructural del PGO. En este sentido, el artículo 136 de la LSENPC establece estas determinaciones como parte de dicha ordenación estructural:

> *"d) La determinación de la **reserva de los terrenos y construcciones destinados a sistemas generales** y otros elementos estructurantes que asegure la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico, garantizando la calidad y funcionalidad de los espacios de uso colectivo. Se incluirán dentro de estos, al menos, los siguientes:*
>
> *1) Sistemas de infraestructuras o equipamientos de carácter supramunicipal.*
>
> *2) Sistemas generales de espacios libres y zonas verdes en suelo urbano y en suelo urbanizable.*
>
> *3) Sistemas generales de otras infraestructuras o equipamientos de ámbito municipal que, por sus funciones, dimensiones o posición estratégica, deban formar parte de los elementos fundamentales de la organización municipal."*

Por otra parte, se incorporan dos criterios generales adicionales que guían la presente Modificación menor:

- CG.1. Transición de piezas aisladas a un sistema funcional

- CG.2. Revitalizar la ciudad desde dentro

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 220 de 511

Transición de piezas aisladas a un sistema funcional

El objeto de la presente Modificación menor no se limita a intervenir sobre piezas y ámbitos dispersos y sobredimensionados vinculados a los campus universitarios, sino que persigue su integración en un sistema funcional plenamente coherente con la estructura urbana de San Cristóbal de La Laguna.

La ordenación de estos ámbitos no se aborda como unidades autónomas ni se planifican de forma independiente, sino que su ordenación debe plantearse siempre en relación con el conjunto, formando parte de una red que refuerce la conectividad física, funcional y social entre la Universidad, los barrios colindantes y el territorio circundante.

La nueva ordenación pretende superar así la fragmentación existente, transformando las bolsas de reserva monofuncionales en elementos activos de un entramado continuo, diverso y bien articulado, capaz de generar sinergias y valor compartido tanto para la comunidad universitario como para la ciudadanía en general.

Mapa 67. Piezas aparentemente aisladas que son objeto de la Modificación menor
Elaboración propia



Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 221 de 511



Mapa 68. Primeros dibujos para explorar las relaciones de las piezas objeto de la Modificación menor con la ciudad y su entorno. Transición de piezas aisladas a sistema funcional.
Elaboración propia

Revitalizar la ciudad desde dentro

Esta Modificación menor no plantea extender el tejido urbano hacia nuevos suelos, sino actuar estratégicamente sobre la ciudad existente, optimizando sus recursos y reforzando su vitalidad.

El objetivo es **intervenir en ámbitos ya consolidados o infrautilizados para generar un impacto positivo en la ciudad existente**. Las actuaciones no se conciben como expansiones periféricas, sino como intervenciones selectivas que densifican de manera equilibrada, diversifican usos y generan nuevos espacios libres y urbanizados, fortaleciendo las centralidades urbanas en ámbitos estratégicos, dos de ellos identificados en la Agenda Urbana de San Cristóbal de La Laguna (la número 2 "Gran Vía de la Innovación de La Laguna" y la 3 "El Coromoto").

Este enfoque de **repensar lo existente y desde dentro** permite reducir la presión sobre el suelo rústico, aprovechar las infraestructuras existentes, fomentar la movilidad sostenible y reforzar la cohesión social. Por lo tanto, se trata de reactivar la ciudad desde su interior, transformando

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR261346TMCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 222 de 511

ámbitos estratégicos en espacios vivos, polifuncionales y conectados, capaces de generar valor ambiental, social y económico de manera sostenible.

Este criterio se alinea plenamente con el modelo territorial definido en la **Agenda Urbana de San Cristóbal de La Laguna**, donde uno de sus objetivos es *frenar la dispersión e incrementar la compacidad urbana*, y cuyo modelo persigue, además, la *complejidad urbana*, fomentando entornos mixtos, diversos y socialmente cohesionados.

7.1.2 Objetivos generales

Los objetivos generales que motivan la presente Modificación menor del Plan General de Ordenación de San Cristóbal de La Laguna responden a la necesidad de dar una respuesta coordinada a la situación actual de determinados ámbitos calificados como Sistema General Docente y Sociocultural, así como de varios suelos calificado como Sistema General de Parque Urbano, al servicio de la Universidad. Estos espacios se localizan en los entornos de los campus de Anchieta y de Guajara, así como en la reserva de suelo docente universitario de Geneto-Los Baldíos.

Foto 76. Suelo vacante al servicio de la Universidad de La Laguna en el campus de Guajara
Colectivo CCRS, marzo de 2025



En la actualidad, la Universidad de La Laguna ha manifestado que no precisa de estos suelos para atender sus necesidades funcionales ni sus previsiones de crecimiento a corto y medio plazo, por lo que se abre la oportunidad de reconsiderar su ordenación y su uso. Además, cabe añadir que parte de los terrenos se encuentran afectados por la servidumbre acústica derivada de la proximidad al Aeropuerto de Tenerife Norte-Ciudad de La Laguna, lo que condiciona de manera significativa su posible desarrollo con usos docentes.

En este contexto, el objetivo general es la redefinición de la ordenación de estos ámbitos para ajustarla a las necesidades reales, tanto universitarios como de ciudad y de barrio, optimizando el uso del suelo y alinear la nueva ordenación con los ODS.

Los objetivos generales que se persiguen con la presente Modificación menor son los siguientes:

- O.G.1. Pasar de bolsas de suelo infrautilizadas a usos más eficientes y con mayor retorno social, como residencias universitarias, equipamientos deportivos y espacios libres estratégicos.

- OG.2. Integrar estos suelos en un sistema funcional coherente con la estructura urbana, evitando su tratamiento como piezas aisladas.

- OG.3. Favorecer la conexión física, funcional, ambiental y social entre la Universidad, los barrios colindantes y el territorio circundante.

- OG.4. Reforzar la movilidad activa y saludable, suprimiendo viarios previstos que resultan incompatibles con la actividad investigadora o con la seguridad peatonal de los campus.

- OG.5. Contribuir a la cohesión territorial y social, activando la ciudad desde dentro y reduciendo la presión sobre el suelo rústico

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 223 de 511

7.1.3 Relación entre problemáticas, oportunidades, criterios y objetivos generales

La presente Modificación menor se apoya en una metodología que vincula de forma directa el diagnóstico de la situación actual con un marco de actuación que guía las propuestas del Borrador. Este encadenamiento se construye a partir de las problemáticas (P), oportunidades (O), criterios generales (CG) y objetivos generales (OG), cuya relación queda representada en las *figuras 87 y 88* mediante un diagrama de Sankey.

En el **marco de diagnosis** se recogen las **problemáticas (P)** detectadas en el análisis previo, que abarcan desde el sobredimensionamiento y baja ejecución de las reservas de suelo al servicio de la Universidad, hasta la incompatibilidad legal por afección acústica, la fragmentación territorial o la existencia de previsiones viarias contraproducentes con los intereses de la ULL. Estas problemáticas se encuentran interrelacionadas y, en muchos casos, se refuerzan entre sí, mostrándonos un contexto jurídico del suelo que limita la funcionalidad del entorno y la integración urbana de estos ámbitos.

A partir de este diagnóstico se identifican toda una serie de **oportunidades (O)** de transformación, entendidas como elementos de respuesta que permiten revertir, en la medida de lo posible, las problemáticas detectadas. La vinculación entre problemáticas y oportunidades muestra que ciertas oportunidades tienen un carácter transversal y pueden relacionarse entre sí.

Estas oportunidades se articulan a través de las siguientes dos **estrategias (E)**[55], que confluyen en los criterios generales (CG), ya dentro del **Marco de actuación metodológico**:

- E.1. Del Campus Universitario a la Ciudad Universitaria

- E.2. De un conjunto disperso de espacios libres a un sistema de paseos, plazas y parques

Ambos **criterios generales (CG),** la transición de piezas aisladas a un sistema funcional y la revitalización de la ciudad desde dentro, representan la síntesis estratégica del cambio que se persigue: por un lado, dotar de coherencia y continuidad a suelos que actualmente no se relacionan con su entorno y que, en su mayor parte, constituyen una barrera y una discontinuidad con los elementos que estructuran el territorio; por otro, reactivar y cualificar el tejido urbano existente sin consumir más suelo, dado que son ámbitos de oportunidad.

La traducción final de estos criterios en **objetivos generales (OG**) completa la cadena lógica que une diagnóstico y propuesta metodológica.

La concreción de estos criterios generales en los objetivos generales cierra la secuencia lógica que **vincula el diagnóstico con la propuesta**. De este modo, cada objetivo general se apoya en una justificación clara y trazable, garantizando que las medidas planteadas responden de forma directa a las necesidades detectadas.

El diagrama de Sankey que acompaña este apartado ofrece una representación sintética y visual de esta estructura, permitiendo comprender de un vistazo cómo se pasa de la identificación de problemáticas a la definición de objetivos. Este enfoque persigue que el diagnóstico no se limite a ser un ejercicio descriptivo, sino que constituya en parte de la base operativa sobre la que se construyan las actuaciones y alternativas desarrolladas en el capítulo 9 de la presente Memoria.

55 Ver apartado "7.2. Estrategias generales" de la presente Memoria.

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 224 de 511

Relación de problemáticas, oportunidades, criterios generales y objetivos generales
Problemáticas (P)
P.1. Desfase entre las necesidades planificadas y las reales
P.2. Incompatibilidad legal por afección acústica del Aeropuerto de Tenerife Norte-Ciudad de La Laguna
P.3. Infrautilización y baja ejecución histórica del suelo reservado
P.4. Fragmentación territorial y barreras físicas
P.5. Déficit en equipamientos complementarios y residencias
P.6. Condicionantes físicos y ambientales
P.7. Incidencia en la sostenibilidad económica del planeamiento
P.8. Previsión de sistema viario en el Campus de Anchieta que contraviene los intereses de la Universidad de La Laguna
Oportunidades (O)
O.1. Integración universidad-ciduad mediante reordenación funcional
O.2. Recalificación de suelos expectantes hacia usos mixtos
O.3. Consolidación de una infraestructura verde continua
O.4. Creación de centralidades urbanas universitarias
O.5. Refuerzo de la movilidad sostenible e intermodal
O.6. Activación económica y social del entorno
Criterios generales (CG)
CG.1. Transición de piezas aisladas a un sistema funcional
CG.2. Revitalizar la ciudad desde dentro
Objetivos generales (OG)
OG.1. Pasar de bolsas de suelo infrautilizadas a usos más eficientes y con mayor retorno social, como residencias universitarias, equipamientos deportivos y espacios libres estratégicos.
OG.2. Integrar estos suelos en un sistema funcional coherente con la estructura urbana, evitando su tratamiento como piezas aisladas.
OG.3. Favorecer la conexión física, funcional, ambiental y social entre la Universidad, los barrios colindantes y el territorio circundante.
OG.4. Reforzar la movilidad activa y saludable, suprimiendo viarios previstos que resultan incompatibles con la actividad investigadora o con la seguridad peatonal de los campus.
OG.5. Contribuir a la cohesión territorial y social, activando la ciudad desde dentro y reduciendo la presión sobre el suelo rústico.

Figura 86. Relación de problemáticas, oportunidades, criterios generales y objetivos generales de la Modificación menor

Elaboración propia

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 225 de 511

Marco de diagnosis

Conexiones entre problemáticas, oportunidades y estrategias

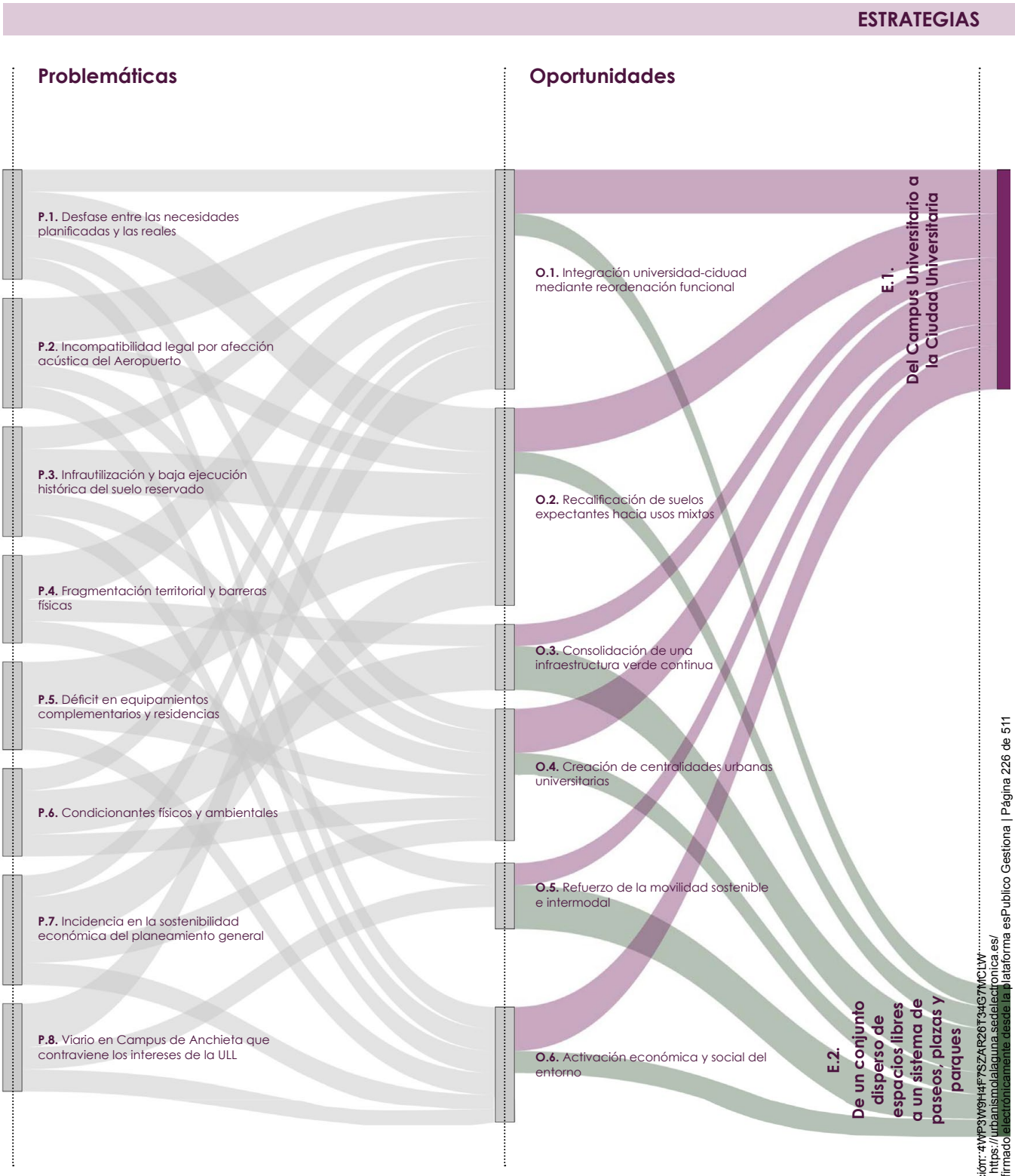


Figura 87. Del diagnóstico a la propuesta. Conexiones entre problemáticas, oportunidades, criterios y objetivos (1 de 2)

Elaboración propia

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 226 de 511

Marco de actuación metodológico

Conexiones entre criterios, objetivos y estrategias

ESTRATEGIAS

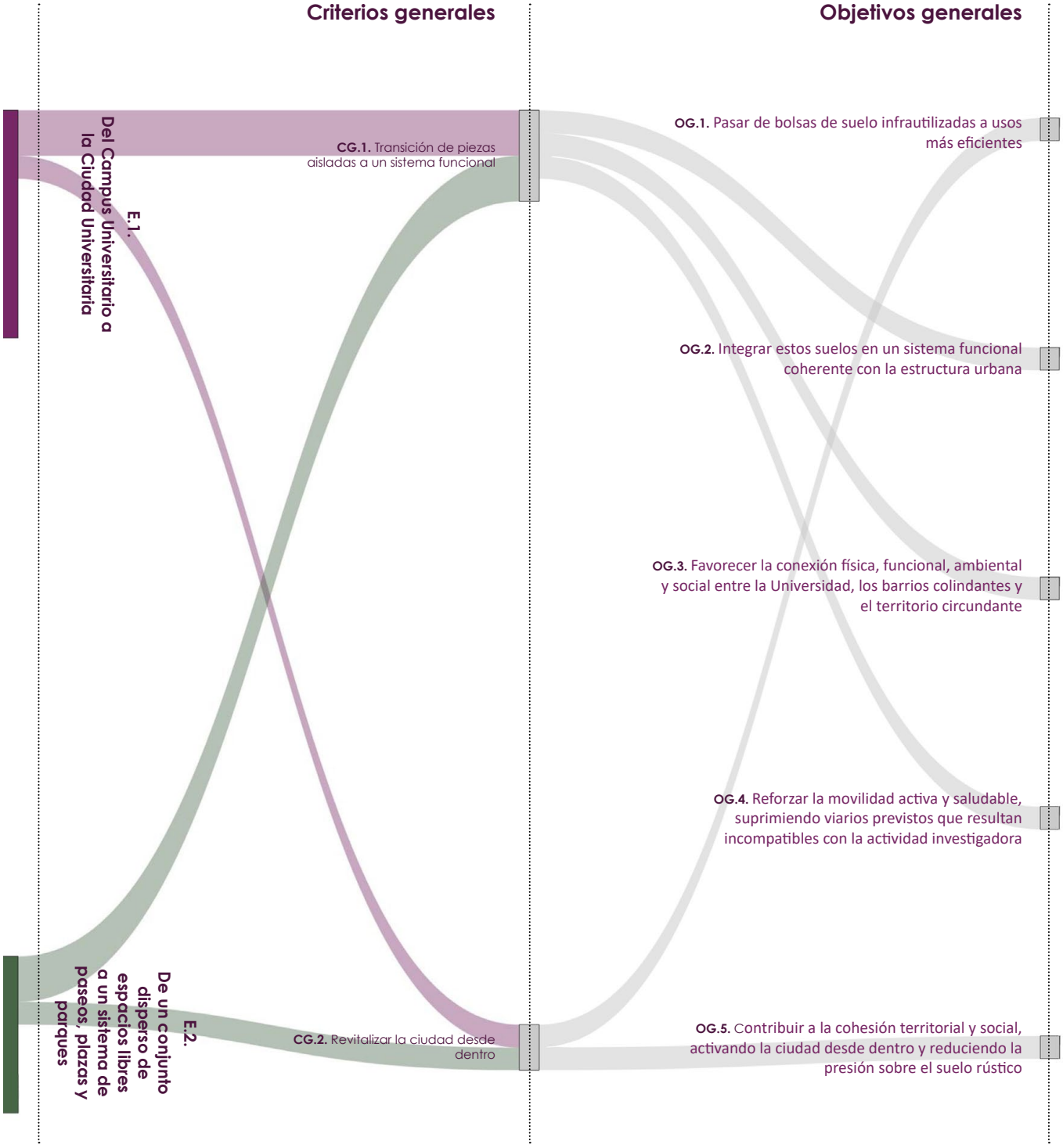


Figura 88. Del diagnóstico a la propuesta. Conexiones entre problemáticas, oportunidades, criterios y objetivos (2 de 2)

Elaboración propia

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 227 de 511

7.1.4 Resumen de los objetivos generales y específicos

Para la valoración de las alternativas propuestas en este Borrador, se considerarán no solo los condicionantes derivados de la normativa vigente, así como los planes, programas y proyectos que resulten de aplicación, sino también el grado de cumplimiento de los objetivos formulados.

Estos objetivos, tanto generales como específicos, constituyen el marco estratégico que orienta la ordenación urbanística de la ordenación propuesta en las alternativas, por lo que permiten verificar la coherencia y pertinencia de cada una de éstas. En este sentido, se ha elaborado un cuadro de síntesis, recogido en la figura de la página siguiente, que resume de forma estructurada todos los objetivos que guían el proceso.

Este cuadro integra los objetivos generales establecidos por el equipo redactor y los objetivos específicos surgidos del proceso de consulta pública previa, distinguiendo tanto los comunes a los tres ámbitos como los particulares de cada uno (Anchieta, Guajara y Geneto-Los Baldíos).

Esta matriz de objetivos se utiliza como herramienta de trabajo para la elaboración de la ordenación urbanística de cada una de las alternativas, así como para la evaluación comparada de las alternativas entre sí bajo parámetros y criterios objetivos, garantizando así que las decisiones adoptadas respondan de forma efectiva a las necesidades detectadas en el marco de la redacción de la presente Modificación menor de PGO, así como que responsa a las aspiraciones manifestadas por la ciudadanía.





Foto 77. Universidad de La Laguna. Campus de Anchieta (izquierda) y Guajara (derecha)

Colectivo CCRS, marzo de 2

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 228 de 511

Objetivos generales y específicos de la ordenación

Objetivos generales (OG)
OG.1. Pasar de bolsas de suelo infrautilizadas a usos más eficientes y con mayor retorno social, como residencias universitarias, equipamientos deportivos y espacios libres estratégicos.
OG.2. Integrar estos suelos en un sistema funcional coherente con la estructura urbana, evitando su tratamiento como piezas aisladas.
OG.3. Favorecer la conexión física, funcional, ambiental y social entre la Universidad, los barrios colindantes y el territorio circundante.
OG.4. Reforzar la movilidad activa y saludable, suprimiendo viarios previstos que resultan incompatibles con la actividad investigadora o con la seguridad peatonal de los campus.
OG.5. Contribuir a la cohesión territorial y social, activando la ciudad desde dentro y reduciendo la presión sobre el suelo rústico.

Objetivos específicos surgidos de la consulta pública previa (OE)

Objetivos comunes para los tres ámbitos

OE.1. Mejorar la integración entre la universidad y la ciudad, favoreciendo la conexión física, funcional y social entre los campus y los barrios colindantes.
OE.2. Incrementar la oferta de vivienda pública, especialmente destinada a estudiantes y personas mayores.
OE.3. Ampliar y mejorar los espacios verdes y de paseo, fomentando la calidad ambiental, el bienestar y la creación de espacios para el encuentro.
OE.4. Impulsar una movilidad sostenible y la accesibilidad peatonal, garantizando la seguridad, la conectividad, así como una reducción del tráfico motorizado en los entornos universitarios.

Objetivos específicos de cada ámbito

OE.AN.1. Incorporar una residencia de mayores y nuevos espacios verdes y de paseo.
OE.AN.2. Mejorar la accesibilidad mediante un aparcamiento municipal y favorecer la conectividad peatonal y viaria del entorno.
OE.AN.3. Preservar las edificaciones tradicionales y el tejido residencial existente.
OE.AN.4. Fomentar la actividad económica local, incorporando pequeños comercios y servicios de proximidad que refuercen la vida urbana del ámbito.
OE.GU.1. Reforzar la movilidad sostenible y la conexión peatonal entre los barrios colindantes.
OE.GU.2. Ampliar la oferta residencial universitaria y deportiva, garantizando la oferta de equipamientos para el alumnado.
OE.GU.3. Impulsar la creación de espacios verdes, zonas de juego infantil y equipamientos públicos.
OE.GU.4. Fortalecer y ampliar el Parque Tecnológico de Tenerife, promoviendo su integración con el entorno urbano, y crear nuevos espacios que permitan el desarrollo de un tejido de comercio local vinculado a la universidad.
OE.GE.1. Preservar el paisaje natural y el carácter rústico del ámbito.
OE.GE.2. La creación de zonas residenciales para personas mayores.
OE.GE.3. Incrementar los espacios verdes y las zonas de paseo, garantizando su compatibilidad con el entorno rural existente.
OE.GE.4. Reforzar la movilidad y los espacios peatonales, mediante actuaciones que mejoren la conectividad interna sin alterar la identidad del territorio.

Figura 89. Resumen objetivos generales y específicos

Elaboración propia

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 229 de 511

7.2 ESTRATEGIAS GENERALES

El proceso de trabajo que ha dado lugar a las propuestas de ordenación del Borrador no ha seguido una secuencia lineal de análisis-conclusión, sino un **camino iterativo en el que la exploración urbanística mediante el dibujo a mano alzada[56] ha jugado un papel central**. Desde el inicio del trabajo, la representación gráfica de los ámbitos objeto de la presente Modificación menor, en relación con su contexto urbano y territorial, ha permitido **ir más allá de parcelas y suelo para comprender el sistema en el que se insertan**.

Estos dibujos no únicamente han servido para visualizar y explorar posibles soluciones, sino que **han sido transversales a todo el proceso** de redacción del Borrador: han ayudado a detectar problemáticas, identificar oportunidades, formular criterios generales, así como concretar objetivos generales. Tal y como se ha expuesto en apartados anteriores, todo ello se resume en el diagrama de Sankey (*Figuras 87 y 88*), donde se aprecia cómo las problemáticas y oportunidades detectadas, así como los criterios y objetivos generales, **convergen en dos estrategias**.

En este sentido, es importante destacar que el diagnóstico previo y la relación de problemáticas, oportunidades criterios y oportunidades generales proporcionan un marco conceptual sólido, pero todavía enunciativo. Ahí es donde el dibujo reiterado ha permitido depurar las ideas hasta llegar a **dos estrategias generales que guían de manera transversal la ordenación propuesta**.

Estas estrategias no son independientes, sino complementarias con la visión de pasar de piezas aisladas a un sistema funcional (CG.1) y revitalizar la ciudad desde dentro (CG.2).

56 Ver *Mapa 69* "Primer dibujo intuitivo a partir del cual se descubren las dos estrategias generales de la Modificación menor".

E.1. Del Campus Universitario a la Ciudad Universitaria

Históricamente, los campus universitarios de La Laguna fueron concebidos bajo el paradigma de los años setenta y ochenta, con instalaciones autosuficientes, localizadas en la periferia urbana y con amplias reservas de suelo. Si nos centramos en los actuales campus de Anchieta y de Guajara, ambos pueden enmarcarse en el racionalismo moderno, con tintes funcionalistas. Fueron pensados **en un momento en que la arquitectura buscaba ser funcional, austera y reflejar la democratización del acceso a la educación superior**.

El modelo adoptado consistió en un campus adaptado al terreno, en el que cada nueva ampliación se ha planteado como un elemento independiente que extiende el espacio universitario. Ahora bien, en un principio, estos campus se situaron en espacios periurbanos, pero con el paso de los años, han terminado por ser absorbidos por el tejido urbano. **Los suelos de reserva de estos campus se han convertido en barreras y vacíos urbanos que fragmentan el territorio**. En términos generales, este modelo ha derivado en una separación física, funcional y simbólica entre la universidad y la ciudad, llegando a generar discontinuidades en la red de espacios públicos y una permeabilidad limitada entre los recintos universitarios y los barrios colindantes.

Antes esta situación, la estrategia *"E.1 Del Campus Universitario a la Ciudad Universitaria"*, propone la virar hacia un modelo universitario caracterizado por la integración espacial, funcional y social de campus en la estructura urbana. La presente Modificación menor, a pesar de que aparentemente trate sobre la ordenación de ciertas piezas[57] calificadas como sistemas generales docentes, socioculturales

57 Ver subapartado "Transición de piezas aisladas a un sistema funcional" del apartado "7.1.1 Principios y criterios generales" de la presente Memoria justificativa.

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 230 de 511



Mapa 69. Primer dibujo intuitivo a partir del cual se descubren las dos estrategias generales de la Modificación menor

Elaboración propia

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 231 de 511

o parques urbanos al servicio de la universidad que no han sido aún adquiridos, representa una oportunidad para impulsar la integración funcional de los campus de Anchieta y Guajara: mejorar la conectividad de la universidad con la ciudad, la accesibilidad activa y saludable, y avanzar hacia modelos de campus abiertos o semiabiertos, con espacios que interactúen con el entorno urbano.

Fomentar la integración funcional implica que el campus no únicamente cumple funciones útiles para la comunidad universitaria, sino también para la ciudadanía, mediante recorridos públicos y privados que lo hagan más accesible. La presente Modificación menor debe aprovecharse para incorporar usos compartidos que respondan tanto a las necesidades universitarias como a las de la población local.

Se trata de entender estos campus como una pieza más de la ciudad, **entendiendo estas áreas universitarias como tejidos urbanos**, ámbitos que nacieron en la periferia y que ofrecen oportunidades de crear centralidades y áreas de actividad que acerquen barrios y zonas desconectadas actualmente.

Esta transición podría articularse de acuerdo con los siguientes principios:

- **Reconfigurar los campus como nodos activos dentro del sistema urbano**, fomentando su conexión con el tejido circundante mediante redes que fomenten la movilidad activa y saludable y el transporte público, manteniendo la privacidad y el funcionamiento interno de los ámbitos universitarios.

- **Sustituir reservas de suelo sobredimensionadas** y sin viabilidad funcional por usos mixtos.

- **Favorecer la creación de nuevas centralidades urbanas**. Impulsar una mayor intensidad de usos y diversidad funcional, prolongando la vida urbana más allá del horario académico en puntos estratégicos contiguos a los campus, y generando dinámicas económicas y sociales compartidas entre la comunidad universitaria y los residentes. Se trata de ámbitos contiguos a los campus, pero donde éstos siguen manteniendo su funcionalidad interna.

- **Potenciar los espacios libres contiguos a los campus universitarios como lugares de encuentro y convivencia**, integrados en una infraestructura verde continua que conecte barrios, recintos docentes y territorio.

Mapa 70. Dibujo intuitivo de relación entre el Campus de Anchieta con San Honorato y de las diferentes piezas del Campus de Anchieta entre sí

Elaboración propia



Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 232 de 511



Foto 78. Punto de contacto Campus de Anchieta con la ciudad. Bolsa de suelo calificada como sistema general docente al servicio de la Universidad con preexistencia
Colectivo CCRS, junio de 2025

Existen **otras experiencias previas de "ciudad universitaria"** como lo es el caso de la Universidad de Lleida[58]. En el caso de San Cristóbal de La Laguna, esta estrategia cobra especial sentido por la localización urbana de los campus de Anchieta y Guajara, dado que se encuentran enclavados en el casco urbano y rodeados de barrios residenciales, centros escolares y dotaciones de escala de barrio y de ciudad. La aplicación efectiva de esta estrategia permite transformar estos campus en espacios vivos en los que se fomente ir a pie, en bicicleta o en transporte público, en coherencia con el modelo de ciudad compacta, compleja y cohesionada definido por la Agenda Urbana de San Cristóbal de La Laguna.

E.2. De un conjunto disperso de espacios libres a un sistema de paseos, plazas y parques

Uno de los retos del planeamiento general de San Cristóbal de La Laguna es superar la fragmentación actual del sistema de espacios libres y parques urbanos, aún configurado como una suma de piezas aisladas, sin una aparente articulación funcional, ecológica ni social entre sí. Esta dispersión limita su capacidad para generar cohesión urbana y responder a los retos ambientales y sociales actuales.

La estrategia "*E.2. De un conjunto disperso de espacios libres a un sistema de paseos, plazas y parques*" plantea una manera diferente de planificar estos espacios, **pasando de una lógica atomizada, a una red interconectada de paseos, plazas y parques capaz de articular una matriz ecológica urbana**[59]. El valor no reside solo en las piezas que componen el sistema, sino en los recorridos, conexiones y transiciones que permiten su continuidad, visibilidad y apropiación ciudadana. Es decir, el espacio libre deja de ser una entidad residual para convertirse en un articulador del territorio, que puede llegar a aunar valores ecológicos, productivos, sociales y culturales.

Esta estrategia parte de reconocer los elementos naturales existentes que conforman la infraestructura verde de La Laguna,

58 Bellet Sanfeliu, C. (2011, 20 de noviembre). La inserción de la universidad en la estructura y forma urbana. El caso de la Universitat de Lleida. Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales, 15(381). http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-381.htm

59 Batlle, E. (2011). *El jardín de la metrópoli. Del paisaje romántico al espacio libre para una ciudad sostenible*. Editorial Gustavo Gili.

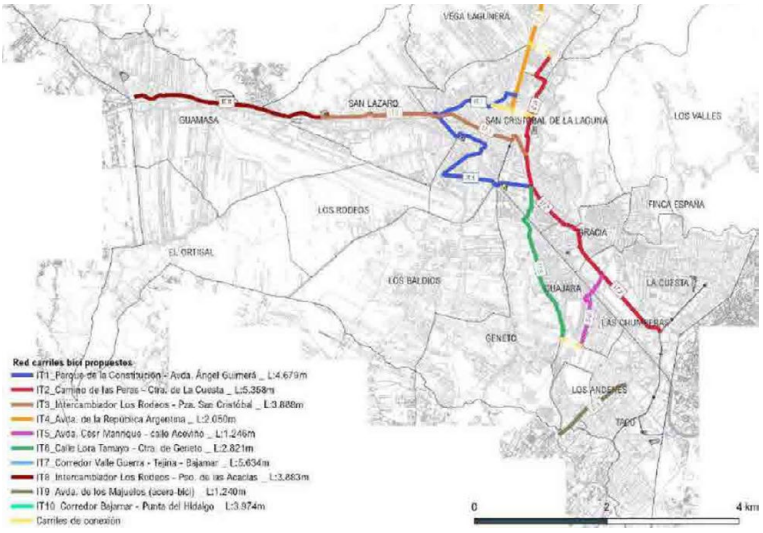
Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 233 de 511

como los barranquillos del Gomero y El Charcón o el cauce del Camino La Charquilla en Geneto, como potenciales ejes vertebradores de la red verde y caminable. Su recuperación, restauración y adaptación para el tránsito y estancia de personas permitirá reforzar su función ecológica y paisajística, siempre que se respete su dinámica natural.

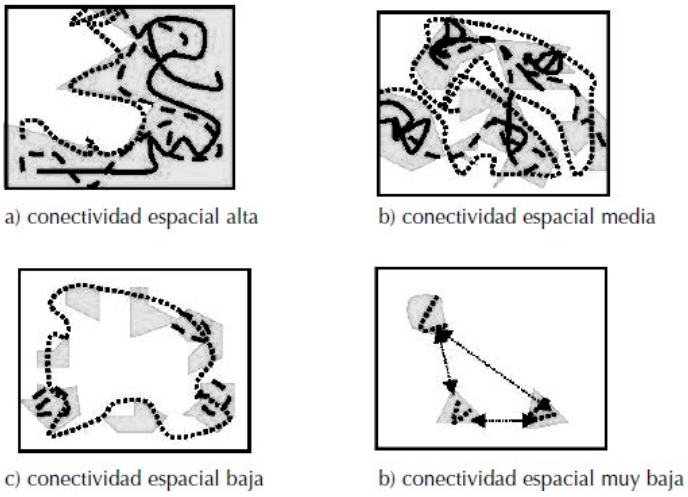
Este enfoque se alinea con los principios de la Ecología del Paisaje, formulada por Richard T.T. Forman, que considera **el territorio como un mosaico de nodos, corredores y matrices**, donde las relaciones ecológicas y funcionales entre las partes son tan importantes como las partes mismas. Aplicado al ámbito urbano, esto implica identificar y restaurar corredores verdes (barrancos y barranquillos en el caso de la presente Modificación menor) que conecten los espacios libres, integren los sistemas naturales existentes y potencien la biodiversidad, la movilidad activa y el bienestar humano.

Asimismo, esta estrategia pretende articular esta red de espacios libres con la **infraestructura de movilidad sostenible definida en el PMUS de San Cristóbal de La Laguna**, en especial con la red básica peatonal y la red de carriles bici propuestas en Anchieta (IT1 - Parque de la Constitución - Ángel Guimerá) y Guajara (IT2 - Las Peras - La Cuesta). Estos dos últimos itinerarios constituyen ejes estratégicos que pueden actuar como columna vertebral de la red de espacios libres que se pretenda reforzar con la propuesta de ordenación de la presente Modificación menor.

La propuesta es, por tanto, **territorial y local**: territorial porque reconoce las oportunidades ecológicas, paisajísticas y de conectividad a escala municipal y supramunicipal; y local porque cada intervención (plaza, parque o paseo) debe, además, dar respuesta a las necesidades cotidianas de los barrios colindantes y de la propia universidad en sus espacios contiguos.



Mapa 71. Red de carriles bici propuesta por el PMUS de San Cristóbal de La Laguna
Fuente: Plan de movilidad urbana sostenible de San Cristóbal de La Laguna. 2023.



Mapa 72. Red de carriles bici propuesta por el PMUS de San Cristóbal de La Laguna
Fuente: Burel, F. y Baudry, J. (1999). *Écologie du paysage*. Concepts, méthodes et applications. TEC & DOC, París.



Mapa 73. Sistema atomizado de espacios libres del Plan General
Fuente: Agenda Urbana de San Cristóbal de La Laguna

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 234 de 511



Mapa 74. Dibujo de una red intuitiva de paseos, plazas y parques que vayan mucho más allá de las piezas objeto de la Modificación menor

Elaboración propia

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 235 de 511

Cabe señalar la acción 49 del Plan de Acción de la Agenda Urbana de San Cristóbal de La Laguna, relativa al esquema de una red metropolitana de corredores verdes en el ámbito municipal, en el que se identifican varios corredores verdes que atraviesan los ámbitos objeto de la presente Modificación menor:

- **Campus de Anchieta**. 1. La Cañada Lagunera, en su paso por la calle Francisco de Paula.

- **Campus de Guajara**. 6. Barranco de Santos, en lo relativo al Barranquillo El Charcón que transcurre por Las Mantecas.





Mapa 75. Conectores verdes de la Agenda Urbana identificados en el Plan de Acción

Fuente: Agenda Urbana de San Cristóbal de La Laguna

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 236 de 611

8. CAMBIOS PUNTUALES EN LA ORDENACIÓN RESPECTO DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO ANTERIOR

La presente Modificación menor incorpora una serie de ajustes puntuales cuyo objetivo es adaptar el planeamiento urbanístico a la realidad física, jurídica y funcional de determinados suelos calificados como sistema general docente, sociocultural o parques urbanos al servicio de la Universidad, garantizando la coherencia entre el planeamiento y las transformaciones materializadas en el territorio. Estos cambios no alteran el modelo territorial definido por el PGO, pero sí que resultan necesarios para corregir desajustes, consolidar actuaciones ya ejecutadas y clarificar la situación jurídica de determinados bienes públicos.

Los apartados siguientes abordan dos cuestiones clave, por una parte, la adaptación del planeamiento a la realidad construida y, por otra, la necesidad de dar continuidad al carácter demanial de los bienes de dominio público.

8.1 ADAPTACIÓN DEL PLANEAMIENTO A LA REALIDAD CONSTRUIDA

Durante los últimos años se han desarrollado una serie de mejoras en la red viaria insular que no se han visto reflejadas en el planeamiento municipal de La Laguna. Algunas de estas actuaciones, actualmente en servicio o en fase de finalización, se sitúan dentro de los ámbitos delimitados como Sistemas Generales Docentes en el Plan General de Ordenación de La Laguna.

En este contexto, las alternativas propuestas contemplan la adaptación del planeamiento a la realidad existente, exclusivamente en lo que respecta a aquellas infraestructuras de carácter insular que han incidido sobre los terrenos de los campus universitarios, y que se detallan a continuación.



Foto 79. Acceso del Camino de San Miguel de Geneto (TF-263) a la rotonda del Padre Anchieta. En el lateral derecho se puede ver el ramal de conexión de la carretera de la Esperanza (T-F24) con la autopista del Norte (TF-5) y la conexión de la pasarela con la facultad de Biología

Colectivo CCRS, abril de 2025

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 237 de 511



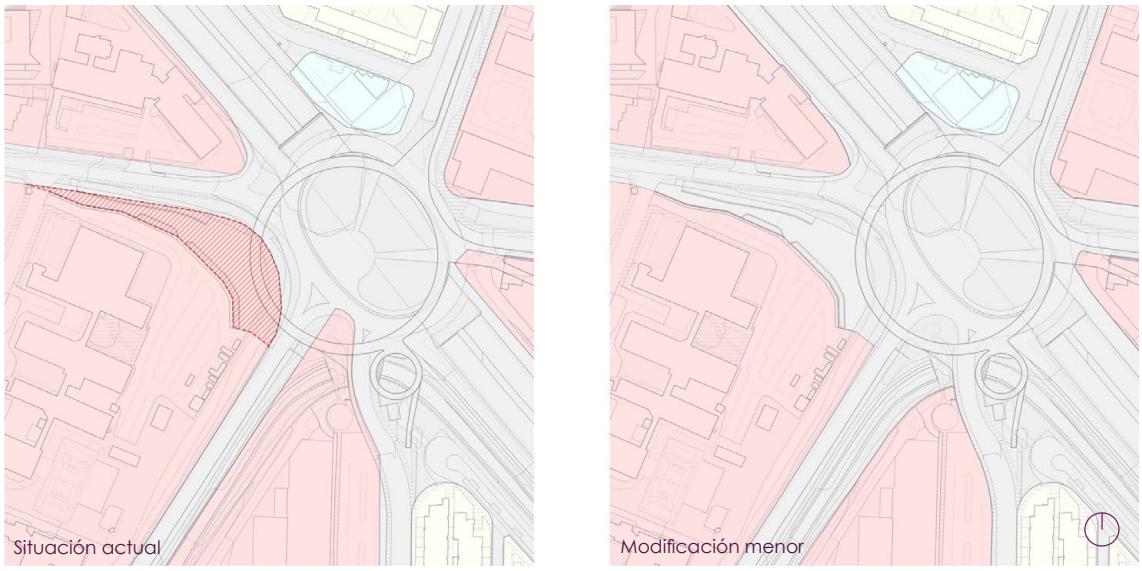
Foto 80. Conexión de la pasarela del Padre Anchieta con el campus de Anchieta
Colectivo CCRS, junio de 2025

Pasarela peatonal en el enlace de Padre Anchieta de la Autopista TF-5

Las obras de construcción de la pasarela peatonal en el enlace de Padre Anchieta comenzaron a principios de 2022 y se prevé su finalización en septiembre de 2025. Este proyecto tiene como objetivo principal mejorar la movilidad en el entorno, eliminando los pasos peatonales a nivel de calle para facilitar la entrada de vehículos a la ciudad de La Laguna y aumentar la seguridad de los peatones.

Para permitir su ejecución, ha sido necesaria la cesión gratuita de una parte del actual aparcamiento de la Facultad de Biología por parte de la Universidad de La Laguna. En concreto, se ha segregado una superficie de 23,25 m² de la parcela urbana con referencia catastral 1112201CS7511S0001XY, procediéndose a su desafectación como bien de uso universitario y su puesta a disposición del Cabildo Insular de Tenerife mediante cesión gratuita.

La presente modificación propone el reconocimiento en el planeamiento actual del cambio de uso de Sistema General Docente a Sistema General Viario, tal y como se puede ve en la imagen comparativa.



Mapa 76. Ámbito adaptado del planeamiento municipal. Pasarela peatonal en el enlace de Padre Anchieta de la Autopista TF-5
Elaboración

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 238 de 511

Ramal de acceso directo de la carretera insular TF-24 a la TF-5

El proyecto del ramal de acceso directo de la carretera insular TF-24 (sentido San Cristóbal de La Laguna) a la carretera de interés regional TF-5 (sentido Santa Cruz de Tenerife), en el término municipal de San Cristóbal de La Laguna (C-1360), finalizó su construcción en diciembre de 2023.

El análisis de planeamiento incluido en la memoria del proyecto del ramal, concretamente en el apartado *6.7.4. Planeamiento Municipal*", indicaba lo siguiente:

"La escasa banda de protección del importante Sistema General que constituye la carretera de La Esperanza (apenas 18 m) hace que tanto el entronque del nuevo ramal como el simple tratamiento del margen derecho de la vía (aumento de arcén, murete de borde y tratamiento del talud), se salga de la franja reservada para el S.G. Los suelos adicionales precisados tienen uso comunitario docente."

Asimismo, el documento señala que, de entre todos los terrenos afectados durante el proceso de construcción del ramal, este ámbito será finalmente el que quede incluido dentro del suelo destinado a viario.



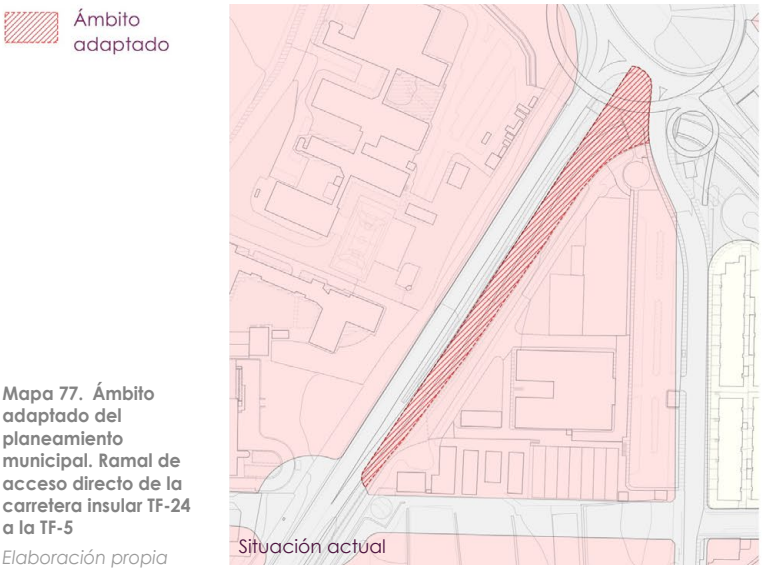
Figura 90. Superficie de las obras fuera de la reserva consolidada de suelos destinados al viario

Fuente: Anejo nº7 planeamiento urbanístico del Proyecto de Obra del Ramal de Acceso Directo de la TF-24 a la TF-5



Foto 81. Ramal de conexión de la carretera de la Esperanza (T-F24) con la autopista del Norte (TF-5)

Colectivo CCRS, septiembre de 2024



Mapa 77. Ámbito adaptado del planeamiento municipal. Ramal de acceso directo de la carretera insular TF-24 a la TF-5

Elaboración propia

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 239 de 511

Carril bus y acceso directo en la rotonda de Guajara hacia la avenida César Manrique

El proyecto de construcción del carril directo en la rotonda de Las Chumberas, con conexión a la avenida César Manrique en dirección a la rotonda del Tranvía, fue ejecutado por el Excmo. Cabildo Insular de Tenerife, aprobándose el proyecto definitivo en julio de 2022 con un plazo de ejecución previsto de 10 meses.

La obra requirió la segregación de 340,89 m² de una parcela calificada como sistema general dotacional universitario, así como su enajenación gratuita al Cabildo Insular de Tenerife. Esta cesión fue aprobada en dichos términos por el Consejo de Gobierno de la Universidad de La Laguna, mediante su acuerdo 3b) de fecha 31 de mayo de 2022. La ejecución de este carril ha supuesto una mejora significativa en la movilidad de uno de los puntos con mayores problemas de acceso a Guajara y Las Chumberas, afectados principalmente por el elevado volumen de tráfico y la gran afluencia de vehículos que se dirigen tanto a los centros comerciales como al campus universitario. La nueva infraestructura permite separar el flujo de ambos destinos, reduciendo de forma notable el tiempo de espera para acceder al campus universitario.

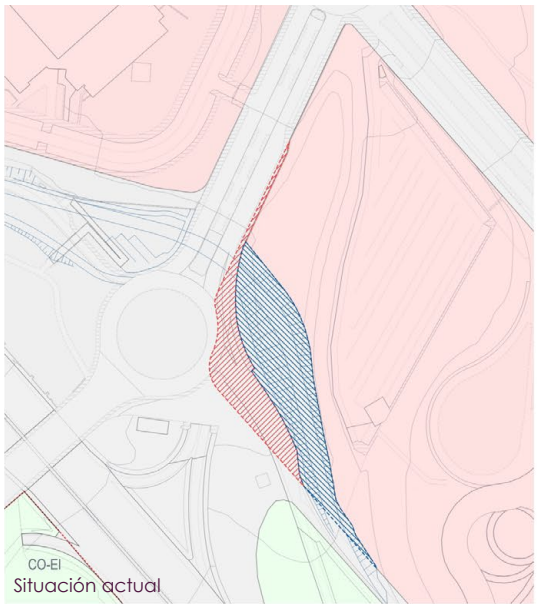
En este mismo ámbito se ha aprobado recientemente, en julio de 2025, el Proyecto de Construcción de la Prolongación del Carril Bus TF-5 sentido Norte Fase II (Tramo HUC a las Chumberas).

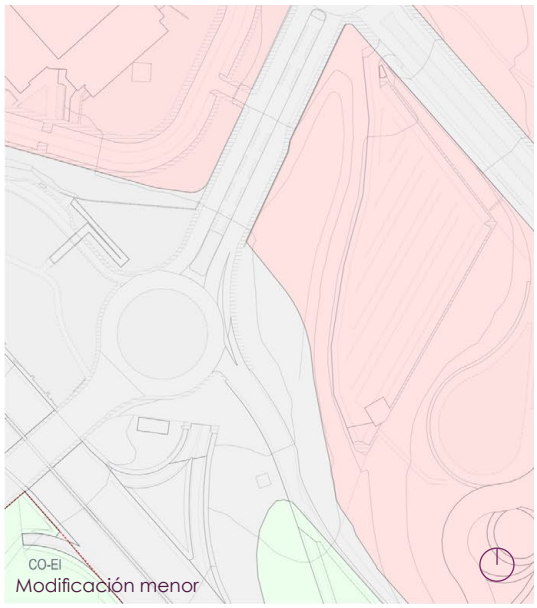
Este proyecto da continuidad al carril bus ya ejecutado hasta el intercambiador de La Laguna, permitiendo prolongar el carril exclusivo desde la parada de guaguas del enlace con el Hospital Universitario de Canarias, y requiriendo la segregación de 3.306 m² adicionales de la misma parcela calificada de Sistema General Docente al servicio de la Universidad junto al aparcamiento de la Facultad de Bellas Artes.



Foto 82. Obra finalizada del carril directo en la rotonda de Guajara hacia la Avenida César Manrique

Colectivo CCRS, junio de 2025





Ámbito adaptado

Ámbito en proyecto

Mapa 78. Ámbito adaptado del planeamiento municipal. Carril directo en la rotonda de Guajara hacia la Avenida César Manrique

Elaboración

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 240 de 511

Construcción de los pasos subterráneos de la TF-5 y la rotonda de bellas artes (Las Mantecas)

Entre los años 1999 y 2002 se llevó a cabo la transformación integral de la TF-5 en el ámbito del municipio de La Laguna. Durante ese periodo, se desarrolló la modernización del tramo urbano de esta vía, que incluyó la creación de enlaces a distinto nivel (pasos inferiores), el soterramiento de determinados tramos (como en nudo de conexión de la TF-5 con la TF-2) y la reconfiguración de las vías urbanas con el objetivo de mejorar la fluidez del tráfico.

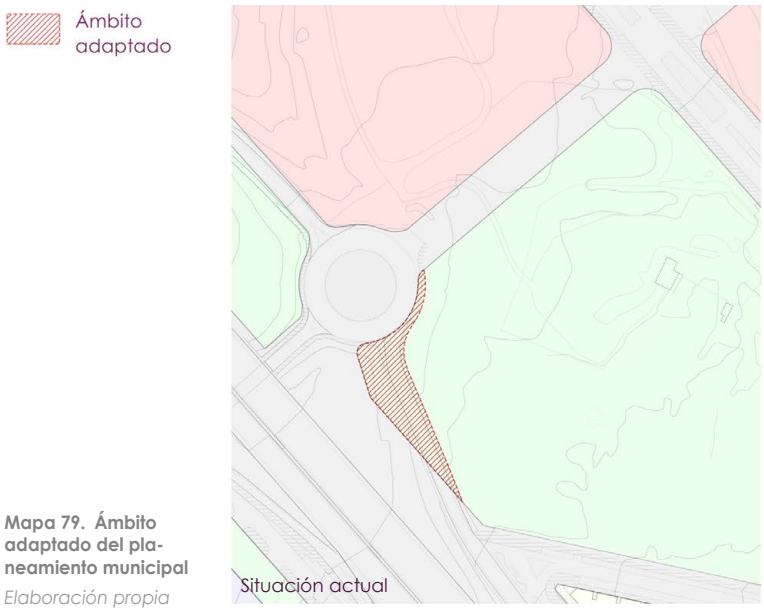
Entre todas estas actuaciones se encuentra la construcción del paso subterráneo 7A, que permite conectar, por debajo de la TF-5, las rotondas de Bellas Artes, en Las Mantecas, y la de la avenida El Paso, situada entre Las Chumberas y Los Majuelos. Aunque todas estas transformaciones ya estaban contempladas en la ordenación del actual PGO, lo cierto es que el trazado final del vial de acceso a la rotonda de Bellas Artes desde la zona del Barrio Nuevo difiere del previsto, afectando a unos 1.650 m² de una parcela calificada como Sistema General de Parque Urbano, adscrito al sistema universitario de Guajara.

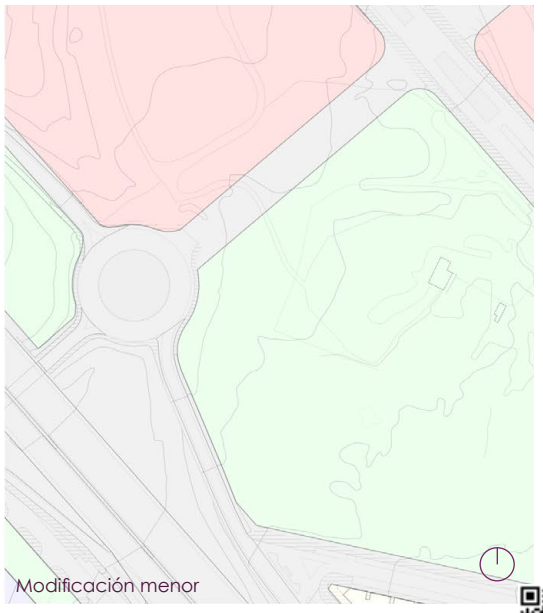
Foto 83. Ortofotografías del ámbito de transformación de la autopista Norte (TF-5) durante los años 2002 y 2006

Fuente: Servicios wms de la Infraestructura de Datos Espaciales de Canarias (IDE Canarias)









Mapa 79. Ámbito adaptado del planeamiento municipal

Elaboración propia

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 241 de 511

8.2 LA CONTINUIDAD DEL CARÁCTER DEMANIAL DEL BIEN DE DOMINIO PÚBLICO

En el ámbito del Campus de Anchieta, concretamente en las proximidades del cruce entre la carretera de La Esperanza y la TF-265, se localizan suelos de titularidad pública (pertenecientes al Cabildo Insular de Tenerife o al Gobierno de Canarias) que incluyen edificaciones y usos ya consolidados. Sin embargo, dichos suelos aparecen en el Plan General vigente calificados como sistemas generales docentes al servicio de la Universidad (SGDO-2), con tipología de Edificación Abierta (EA). Según lo dispuesto en el artículo 178 de las Normas Urbanísticas del Plan General vigente, sobre condiciones de uso de la edificación abierta del grupo 11, en el que se incluye la tipología EA(n)DO, el uso característico de esta categoría es el docente, circunstancia que no se corresponde con los usos realmente implantados en estos espacios.

Esta discordancia entre la calificación urbanística vigente y la situación material de los suelos, unida a la oportunidad que representa la presente Modificación menor, que reconoce la no necesidad de mantener una superficie tan amplia de reserva de suelo al servicio exclusivo de la universidad[60], constituye una oportunidad para ajustar la ordenación urbanística a la realidad efectiva de estos bienes públicos. Todo ello debe hacerse garantizando la continuidad de su carácter demanial, de manera que se respete la titularidad pública de los terrenos, se eviten procedimientos innecesarios de mutación demanial[61] y se preserve la coherencia entre planeamiento, legalidad patrimonial y los usos consolidados de interés general.

60 Ver capítulo "6. Justificación de la pérdida de funcionalidad urbanística de la reserva de suelo para sistemas generales universitarios" de la presente Memoria.

61 Ver apartado "2.1.2 Mutación demanial" de la presente Memoria.

Servicios públicos consolidados en suelo de titularidad autonómica e insular y calificados como sistema general docente al servicio de la Universidad

Tal y como se aprecia en el *Mapa 80* que acompaña este apartado, varias dotaciones de titularidad autonómica e insular se encuentran implantados en suelos que el Plan General vigente califica íntegramente como elementos estructurantes de Sistema General Docente (SGDO-2) con tipología de Edificación Abierta (EA). Sin embargo, en todos estos casos los usos realmente consolidados no corresponden a un uso característico ni predominante docente, sino más bien a dotaciones públicas de carácter administrativo, de seguridad o de servicios ambientales, que no guardan una relación con la función docente universitaria otorgada por el Plan General.

La presente Modificación menor identifica tres casos:

- La **Dirección General (DG) de Seguridad y Emergencias del Gobierno de Canarias**, cuya parcela presenta actualmente una parte calificada como Servicio Público (SP) coincidente con la edificación existente, mientras que el resto se mantiene como uso docente (DO).

Foto 84. Dirección General de Seguridad y Emergencias del Gobierno de Canarias

Colectivo CCRS, septiembre de 2024



Cód. Validación: 4WSYWLL... | Verificación: https://urban... | Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 242 de 511

Mapa 80. Plan General de Ordenación de San Cristóbal de La Laguna (Adaptación Básica de 2004)
Elaboración propia

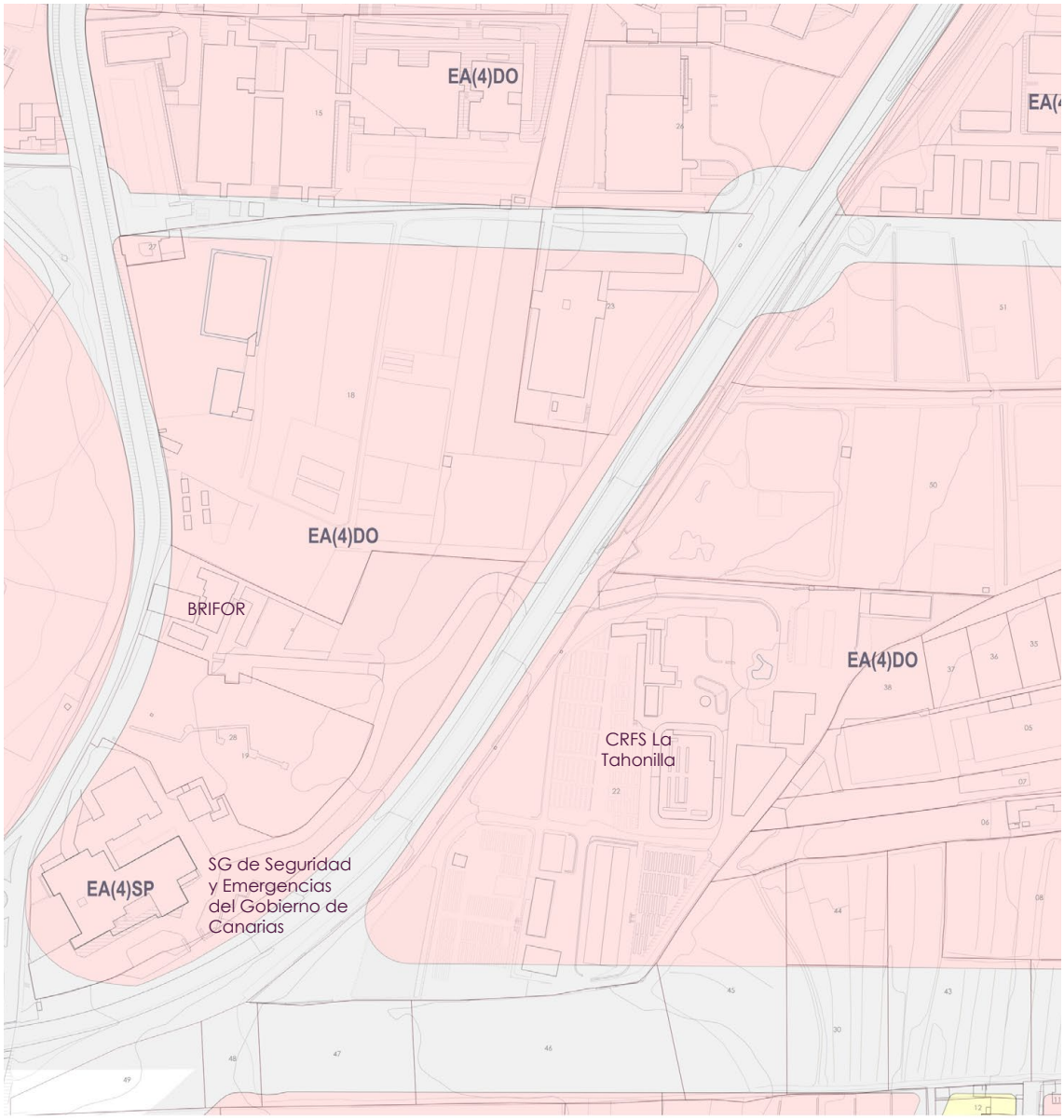


Foto 85. Izquierda y derecha. Brigada Forestal del Cabildo de Tenerife (BRIFOR)
Colectivo CCRS, septiembre de 2024





Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 243 de 511

- La **Brigada Forestal del Cabildo de Tenerife (BRIFOR)**, implantada sobre una parcela igualmente calificada como SGDO-2 con tipología EA.

- El **Centro de Recuperación de Fauna Silvestre (CRFS) La Tahonilla**, en idéntica situación, con calificación de SGDO-2 y tipología EA.

Esta Modificación menor propone la unificación de la calificación urbanística de estas parcelas, asignando en los tres casos mencionados (DG de Seguridad y Emergencias del Gobierno de Canarias, BRIFOR y CRFS La Tahonilla) el uso de Servicio Público (SP) con tipología de Edificación Abierta (EA). Con esta medida se persigue adecuar la ordenación urbanística a la realidad de las dotaciones consolidadas, reforzar su carácter de bien de dominio público y evitar la tramitación innecesaria de mutaciones demaniales.

Este ajuste no supone una pérdida de superficie universitaria necesaria, dado el elevado nivel de consolidación de los usos existentes, su carácter esencial para la prestación de servicios públicos y la imposibilidad de su reubicación en otros suelos, además de que la Universidad ya ha manifestado que no precisa de nuevos suelos para su desarrollo.[62]

No se adjunta un plano específico de los cambios propuestos, ya que en las diferentes alternativas analizadas en el Borrador se realizan pequeños ajustes en la delimitación de la unidad dotacional. No obstante, dichas variaciones quedan debidamente justificadas en la descripción de cada alternativa, manteniéndose en todos los casos la calificación urbanística y el uso de Servicio Público (SP) propuesto en este apartado.

62 Ver apartado "6.1.1 Principales problemáticas" de la presente Memoria.





Foto 86. Centro Ambiental La Tahonilla del Cabildo de Tenerife

Colectivo CCRS, septiembre de 2024

Cód. Validación: WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 244 de 511

9. ESTUDIO DE LAS ALTERNATIVAS

9.1 METODOLOGÍA

El análisis y definición de alternativas para la presente Modificación menor del Plan General de Ordenación de San Cristóbal de La Laguna se ha estructurado **por campus**, de manera que **cada uno de los ámbitos de estudio (Anchieta, Guajara y Geneto-Los Baldíos) cuenta con un marco de acciones específico**, en coherencia con los criterios y objetivos generales y específicos, así como de las estrategias expuestas en los capítulos anteriores.[63]

Las alternativas planteadas van desde un escenario limitado a intervenciones a opciones más transformadoras, que persiguen una implementación del conjunto de acciones propuestas.

La discusión de cada uno de los campus incluye un apartado denominado "*Acciones*", donde se detallan las **intervenciones propuestas para alcanzar los objetivos generales (OG) ya definidos**. No se trata solo de estrategias enunciativas, sino de un **marco de acción** que busca crear, reconfigurar actuaciones concretas con mayor o menor ambición según la alternativa de la que se trate.

Con carácter general, se establecen las siguientes tres alternativas de ordenación:

- **Alternativa 0**: situación existente o actual (planeamiento vigente).

- **Alternativa 1**: aplicación parcial de las acciones, con carácter menos ambicioso.

- **Alternativa 2**: aplicación integral y prioritaria de las acciones, con el máximo nivel de consecución de los objetivos generales propuestos.

Aunque conceptualmente se distinguen tres alternativas (0, 1 y 2), **esto no debe entenderse como un escenario rígido, sino como un conjunto de opciones combinables**. La complejidad de los ámbitos objeto de estudio y la especificidad de cada campus hacen inviable establecer una única alternativa global. En este sentido:

- Cada campus responde a proyectos y acciones diferenciadas.

  · En el **Campus de Anchieta**, el objetivo central es **ordenar y coser** la conexión con el barrio del Coromoto.

  · En el **Campus de Guajara**, la prioridad es **completar y estructurar** las piezas universitarias pendientes de ejecutar, mejorando la integración urbana del conjunto.

  · En el **ámbito de Geneto**, la idea fuerza es la de **preservar el espacio rural** y **recuperar** el cauce hidráulico en torno al Camino La Charquilla con su continuidad por la acequia paralela al camino de San Miguel de Geneto, pudiendo articular un recorrido verde lineal con potencial ambiental y cultural; todo ello sin perjuicio de que el futuro Plan General establezca la necesidad de que este ámbito deba de responder a la necesidad de un crecimiento urbanístico, que deberá ser compatible con la recuperación ecológica que en la present

63 Ver *Figuras 87 y 88* en las que se resume la relación entre las problemáticas y las oportunidades con los criterios y objetivos generales y las estrategias.

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 245 de 511

Modificación menor se propone.

- **Cada actuación dentro de un mismo campus puede tener su propia alternativa** que, en su conjunto, configuran la propuesta del campus en cuestión. Fruto de las reuniones mantenidas con la Gerencia Municipal de Urbanismo y con la Universidad de La Laguna, se ha constatado el interés en **que las alternativas se definan también a nivel de actuación**, de modo que sea posible escoger una u otra opción independientemente de la alternativa global a la que pertenezca. Este enfoque ofrece una mayor flexibilidad y permite configurar un proyecto final más consensuado, adaptativo y menos rígido, acorde a la complejidad del encargo y a la necesidad de alcanzar acuerdos institucionales.

Por otra parte, **las actuaciones se clasifican en tres tipologías**:

- **Actuaciones urbanísticas básicas,** como aquellas que requieren la delimitación de sectores, ámbitos o unidades de actuación, con incidencia en la ordenación pormenorizada y en la gestión urbanística.

- **Actuaciones urbanísticas aisladas**[64], como aquellas intervenciones puntuales que no precisan delimitación de sectores, ámbitos o unidades de actuación, tales como actuaciones de reurbanización u otras que requieran de una dotación económica pública.

- **Ajustes** que no requieren gestión urbanística integrada ni comportan gasto para las arcas públicas, como ajustes de calificación, entre otros.[65]

Finalmente, cada campus incluye **un apartado de valoración comparativa** de las alternativas, que se articula en dos niveles:

- **Representación gráfica mediante diagrama de Sankey,** que permite visualizar la correspondencia entre alternativas, acciones y objetivos generales alcanzados. Esta representación muestra, de manera cualitativa, hasta qué punto cada alternativa logra los fines estratégicos de la Modificación menor.[66]

- **Análisis de condicionantes normativos y sectoriales**, realizado sobre la base de las variables resumidas en las *Figuras 82 y 83*, que refuerza la coherencia de las propuestas con el marco legal y sectorial vigente.

Aunque en apariencia pueda percibirse como un enfoque metodológico complejo, se ha diseñado un procedimiento que permita un estudio de alternativas no limitado a escenarios rígidos, sino que actúe como un instrumento operativo, adaptativo y sencillo de analizar y evaluar, tanto en términos jurídico-técnicos como estratégicos.

Este planteamiento facilita la construcción de un proyecto final más consensuado y realista, basado en **acciones concretas.** Todo ello es resultado de un proceso en el que, a lo largo de la presente Memoria justificativa, se han ido identificando y desgranando diversas problemáticas que, reinterpretadas, se han transformado en oportunidades, lo que ha permitido descender progresivamente desde éstas hasta la definición de objetivos generales y estrategias, y, finalmente, **concretar acciones específicas y evaluables, materializadas en las distintas actuaciones propuestas,** que a su vez, presentan varias alternativas para su consecución.

64 Ver artículo 259 de la LSENPC.

65 Ver capítulo 8 "Cambios puntuales en la ordenación respecto del planeamiento urbanístico anterior" de la presente memoria.

66 Teniendo en cuenta los objetivos generales y específicos de la *Figura 89*.

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 246 de 511

9.2 CAMPUS DE ANCHIETA

9.2.1 Estrategias específicas

En el ámbito del Campus de Anchieta se identifican **dos estrategias específicas** que responden a las particularidades urbanas, funcionales y de movilidad de este ámbito y de su entorno. A diferencia de las estrategias generales, estas no son extrapolables a los otros campus, ya que abordan problemáticas y oportunidades exclusivas del contexto del Campus de Anchieta.

Estas dos estrategias nacen del diagnóstico territorial realizado, así como de los aportes derivados del proceso participativo y de las reuniones mantenidas con la Gerencia Municipal de Urbanismo de San Cristóbal de La Laguna y con el personal técnico de la Universidad de La Laguna. Son las siguientes:

- **E.AN.01**. Dotar de actividad urbana al barrio del Coromoto en relación a la ULL.

- **E.AN.02.** Facilitar un acceso más claro e inmediato al Campus de Anchieta sin pasar por la rotonda del Padre Anchieta.

- **E.AN.03**. Asegurar la continuidad urbana del camino de San Bartolomé de Geneto.

E.AN.01. Dotar de actividad urbana al barrio del Coromoto

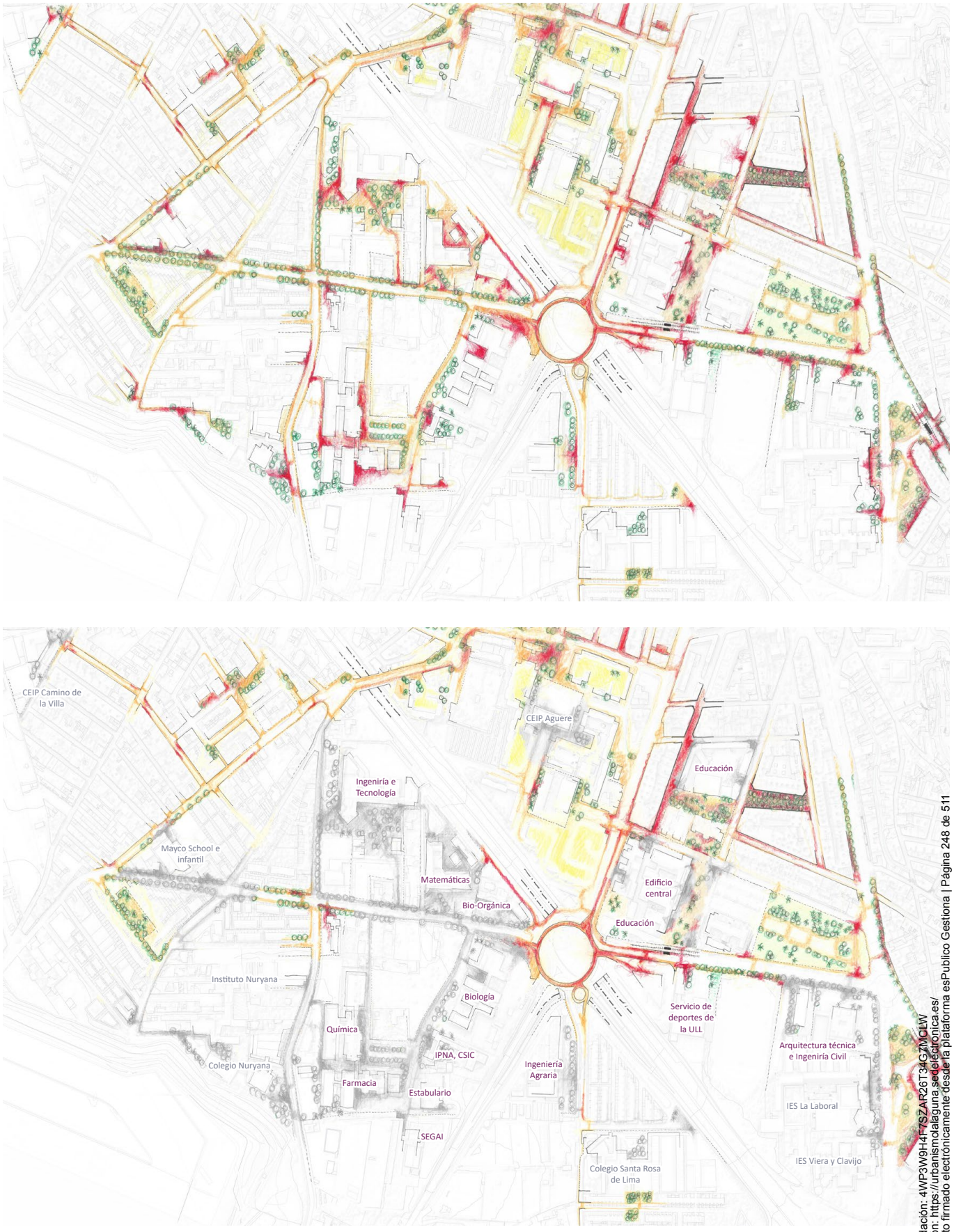
Una de las principales problemáticas identificadas en el entorno inmediato del Campus de Anchieta es la **carencia de actividad urbana en el barrio del Coromoto**, especialmente fuera del horario lectivo. Aunque este barrio presenta una alta concentración de centros educativos de todas las etapas (desde infantil, primaria y educación secundaria hasta la universidad), dicha actividad se concentra en horarios muy acotados, principalmente en las entradas y salidas del alumnado.

Tal y como se muestra en el *Mapa 81*, la representación gráfica de la actividad urbana en la cota de la planta baja, evidencia que las zonas más activas se localizan en puntos concretos de las calles Maracaibo y Mariscal Sucre, así como en torno al Centro Ciudadano El Coromoto y la plaza Antonio Yumar Pérez. Sin embargo, fuera del horario lectivo, El Coromoto se presenta como un barrio residencial monofuncional, con escasa presencia de comercios, actividades complementarias o espacios públicos que activen el tejido urbano. Este vacío funcional genera un entorno urbano "apagado", tal y como se muestra en el *Mapa 81*, poco dinámico y con bajos niveles de vida social.

Esta situación es especialmente crítica desde una perspectiva de género. Tal y como señala la guía metodológica *Aplicación técnica efectiva de la perspectiva de género en el Planeamiento Municipal de San Cristóbal de La Laguna*, redactada el año 2022, **en el barrio del Coromoto existe una percepción elevada de inseguridad, derivada de la falta de iluminación, la escasa presencia de personas en el espacio público y la ausencia de mezcla de usos**. Esta guía subraya la necesidad de fomentar recorridos seguros y visibles, así como dotar de usos compatibles con la vida cotidiana y los cuidados, tales como la presencia de comercios de proximidad, restauración o actividades de barrio. En particular, es importante considerar los recorridos cotidianos para llevar a niños y niñas a escuelas infantiles y primarias, donde la existencia de comercios cercanos y actividad urbana mejore la seguridad y eficiencia de estos desplazamientos, **contribuyendo a un urbanismo más inclusivo**.

En este sentido, la estrategia E.AN.01 propone diversificar los usos en los suelos aún no adquiridos por la Universidad, actualmente calificados como sistema general docente al servicio de la universidad. Se plantea introducir nuevas activida

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 247 de 511



Mapa 81. Actividad urbana en el entorno del campus de Anchieta en horario lectivo (superior) y en horario no lectivo (inferior)

Elaboración propia

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34GZMCLW
Verificación: https://urbanismolaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 248 de 511

des en estos suelos, como usos comerciales, culturales o espacios de encuentro, que contribuyan a generar una **nueva centralidad urbana en El Coromoto**, con impacto positivo en la cohesión social, la seguridad urbana y la calidad de vida.

Además, cabe añadir que esta reactivación podría llegar a contribuir a **mejorar la conexión urbana entre el barrio del Coromoto y el centro de La Laguna, activando el eje de la avenida del Astrofísico Francisco Sánchez hasta la estación de guaguas**, y generando un recorrido más seguro, diverso y transitado. Las actividades en planta baja, visibles desde la calle, refuerzan la seguridad ciudadana y la percepción de confort urbano, alineándose con los principios del urbanismo de género y del desarrollo urbano sostenible e integrado.

E.AN.02. Facilitar un acceso más claro e inmediato al Campus de Anchieta sin pasar por la rotonda del Padre Anchieta

Esta estrategia tiene como objetivo evitar, en la medida de lo posible y teniendo en cuenta el alcance de una modificación menor, el paso de vehículos privados por la rotonda del Padre Anchieta para acceder y aparcar en el Campus de Anchieta. Surge como respuesta a la **saturación que afecta al funcionamiento del tráfico en el entorno universitario** y a la movilidad general entre La Laguna, Santa Cruz y el norte de la isla. La rotonda del Padre Anchieta constituye uno de los nudos viarios más complejos y críticos de la isla, por el que confluyen importantes vías como al TF-5, la TF-24, el Camino de San Miguel de Geneto y las avenidas urbanas de la Trinidad, Ángel Guimerá y del Astrofísico Francisco Sánchez. En este nudo coinciden diariamente, durante las horas punta, miles de trayectos de estudiantes, trabajadores, docentes y residentes, generando un volumen de tráfico rodado y peatonal que sobrepasa la capacidad de la infraestructura.

Una de las claves para reducir esta presión ha sido precisamente la de **fomentar itinerarios peatonales y ciclistas alternativos que eviten interacciones al nivel de la rotonda del Padre Anchieta con el tráfico rodado**. En este sentido, la implantación del **anillo peatonal previsto**, aunque no evaluado en esta Memoria dado que aún no ha entrado en funcionamiento, se presenta como una solución que pretende evitar, en la medida de lo posible, esta interacción. **Este anillo pretende canalizar el flujo peatonal de forma segura y continua, sin necesidad de detener el tráfico en cada cruce**[67], facilitando así los desplazamientos a pie a la universidad desde el centro de La Laguna o las áreas colindantes. Aun así, no se debe ignorar que existe una cuota importante de desplazamientos en vehículo privado que, por distintas razones (distancia, horarios, necesidades personales, etc.), no puede desaparecer a corto o medio plazo. Esta realidad, que trasciende el marco competencial de la presente Modificación menor, está condicionada por una planificación de transporte mucho más amplia, pero no por ello debe quedar al margen de medidas realistas que puedan llevarse a cabo adaptadas a la Modificación menor.

En cuanto al tráfico de vehículos, el Campus de Anchieta dispone de conexión

TENERIFE

Vuelta al cole y vuelta al atasco: el entorno de Padre Anchieta amanece colapsado

Este lunes han comenzado las clases en los colegios y en algunas facultades de la ULL, congestionando el punto neurálgico que es la rotonda de Padre Anchieta

Foto 87. Noticias que reflejan la complicada movilidad de la rotonda del Padre Anchieta en horas punta

Fuente: González, A. (11 de septiembre de 2023). Vuelta al cole y vuelta al atasco: el entorno de Padre Anchieta amanece colapsado. *Atlántico Hoy*.

67 Algunas aportaciones ciudadanas realizadas en el marco del Plan de movilidad urbana sostenible de San Cristóbal de La Laguna, han señalado que las pasarelas proyectadas sobre la rotonda podrían resultar insuficientes si no se integran adecuadamente con las necesidades reales de los peatones y ciclistas. Estas aportaciones también apuntan a la coexistencia del tráfico rodado con el elevado número de pasos de peatones a nivel como una de las causas que generan tantos atascos en este nudo.

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 249 de 511



Foto 88. Estudiantes de los institutos del Coromoto que se dirigen a los pasos de peatón de la rotonda del Padre Anchieta

Colectivo CCRS, junio de 2025

directa con el viario principal y cuenta con plazas de aparcamiento distribuidas en sus instalaciones. Buena parte de esos vehículos acceden atravesando la rotonda del Padre Anchieta, lo que incrementa su saturación en horas punta. Asimismo, quienes llegan a pie desde el centro de La Laguna, o desde los barrios colindantes deben necesariamente cruzar la rotonda, no así con la puesta en marcha del anillo peatonal, lo que genera interrupciones al tráfico rodado y refuerza el carácter conflictivo de este punto.

La coincidencia de flujos de guaguas, coches particulares y peatones en esta glorieta, convierte este espacio en un cuello de botella crítico. Por ello, **se propone reducir, en la medida de lo posible, la entrada innecesaria de vehículos privados a través de la rotonda**, potenciando en su lugar accesos alternativos, aparcamientos disuasorios fuera de su área inmediata y conexiones directas al campus que eviten este nudo.

Por todo ello, aunque esta estrategia reconoce las limitaciones propias de una Modificación menor, **propone acciones concretas y realistas para reducir la circulación de vehículos por la rotonda del Padre Anchieta**.

E.AN.03. Asegurar la continuidad urbana del camino de San Bartolomé de Geneto

El **camino de San Bartolomé de Geneto** constituye uno de los ejes históricos de conexión entre los barrios situados al sur del casco urbano de San Cristóbal de La Laguna y el centro de la ciudad. A lo largo de su trazado articula diversos ámbitos residenciales consolidados, entre los que destacan el entorno de la calle Bocatuerta, el barrio de Tamaragua, San Bartolomé de Geneto, La Hornera, San Felipe y el área de Los Jardines de Guajara, desempeñando una función relevante en la articulación territorial de este sector del municipio.

Más allá de su función viaria, este camino actúa como corredor urbano de relación entre barrios, conectando diversas áreas residenciales del sur con el centro de San Cristóbal de La Laguna.

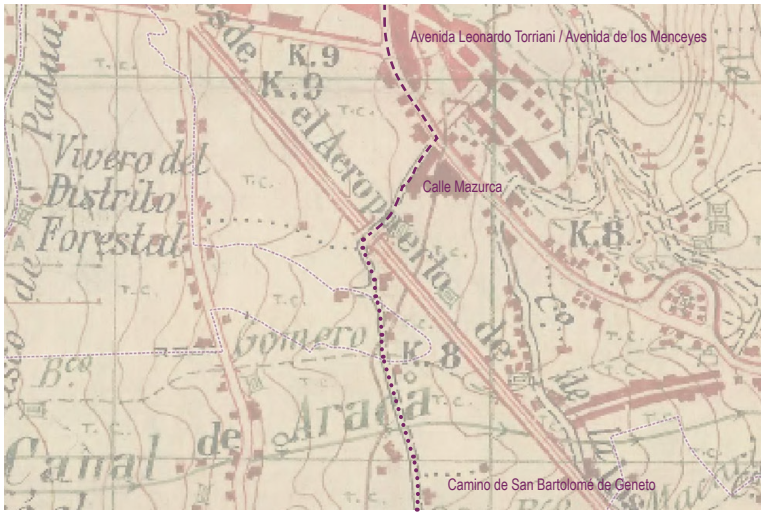
No obstante, el análisis del planeamiento sectorial muestra que **la posible ejecución de determinadas infraestructuras previstas en el PTEOSVAM podría generar discontinuidades en este eje**. Tal y como se refleja en el *Mapa 84*, algunas actuaciones podrían introducir barreras físicas o alterar la continuidad del recorrido de la movilidad activa, dificultando la conexión directa entre los

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 250 de 511



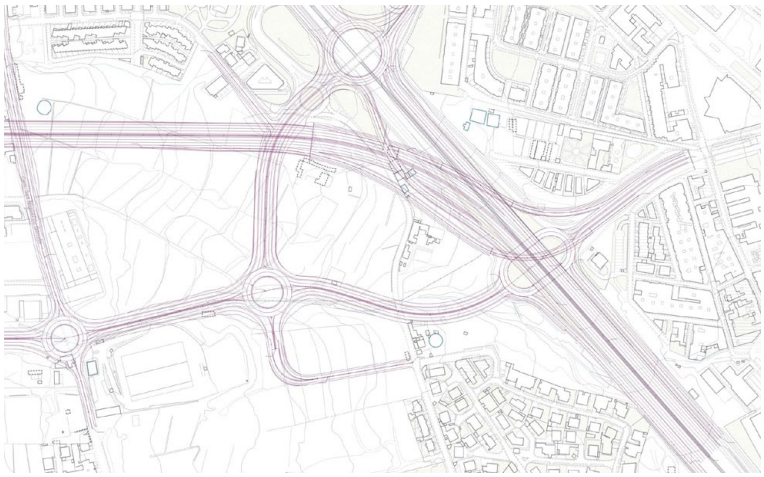
Mapa 82. Ortofoto de 1987.

Fuente: Ortofoto histórica a 40 cm/píxel de Tenerife, correspondiente al proyecto 037, capaña 1987 obtenida de la IDE Canarias.



Mapa 83. Minuta del Mapa Topográfico Nacional de 1965.

Fuente: Centro de Descargas del Instituto Geográfico Nacional.



Mapa 84. Discontinuidad del camino de San Bartolomé de Geneto debido al PTEOSVAM.

Fuente: Elaboración propia a partir de la georeferenciación del PTEOSVAM facilitada por la Gerencia Municipal de Urbanismo

distintos barrios y el centro de La Laguna. En este contexto, **la estrategia E.AN.03 plantea asegurar la continuidad urbana y funcional del camino de San Bartolomé de Geneto**, reforzando su papel como corredor de movilidad cotidiana y como elemento estructurante del sistema urbano de los barrios situados al sur del municipio.

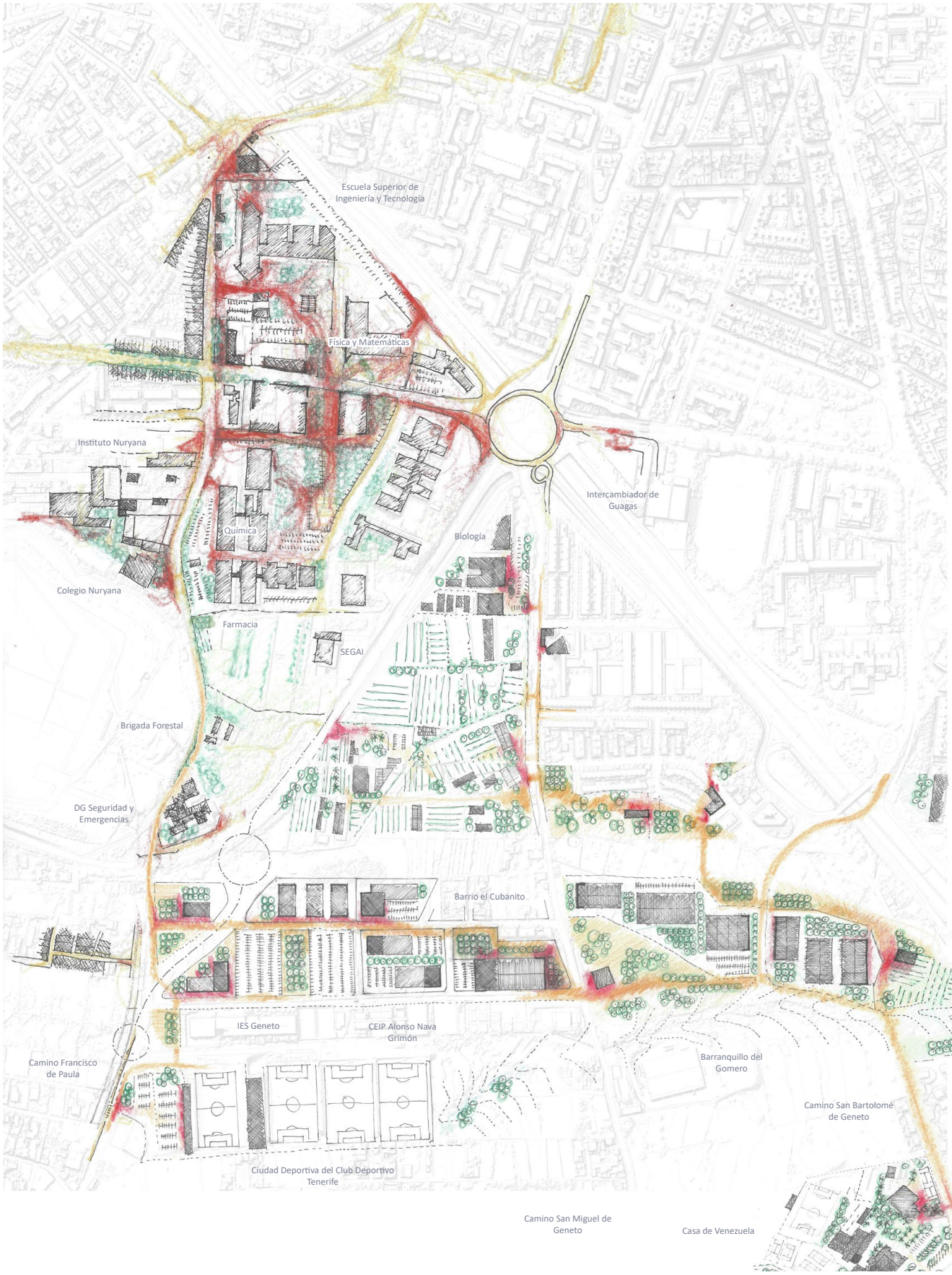
La propuesta plantea garantizar la continuidad del recorrido a escala peatonal y ciclista, promoviendo un itinerario más directo, legible y confortable para los desplazamientos diarios. Este recorrido se concibe como un itinerario urbano cualificado, que refuerce su papel como espacio público y como eje de movilidad activa.

Siguiendo los principios recogidos en la Guía para la incorporación de la perspectiva de género en infraestructuras de transporte del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible, se propone mejorar las condiciones de accesibilidad y seguridad del recorrido mediante la incorporación de elementos que favorezcan su uso cotidiano, como mejoras en la accesibilidad peatonal y ciclista, arbolado y zonas de sombra, iluminación adecuada, mobiliario urbano y pequeños espacios de estancia. Asimismo, se atenderá **al principio de evitar que las infraestructuras actúen como barreras o "tapones" urbanos, garantizando la permeabilidad territorial y la continuidad de los itinerarios cotidianos**, especialmente aquellos vinculados con la movilidad activa y saludable.

9.2.2 Acciones

El *Mapa 85* resume el conjunto de criterios y objetivos generales, así como las estrategias generales y particulares establecidas a lo largo de la presente Memoria justificativa para el Campus de Anchieta. Tal y como se ha ido explicando reiteradamente, no se trata de ordenar piezas aisladas, sino de construir ciudad y fomentar un urbanismo sostenible e integrado, pasando de piezas

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 251 de 511



Mapa 85. Esquema general de ordenación del Campus de Anchieta. Dibujo tentativo

Elaboración propia

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 252 de 511



Mapa 86. Las cuatro acciones para la reordenación del Campus de Anchieta. Dibujo tentativo

Elaboración propia

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 253 de 511

aisladas a un sistema funcional (*CG.1*). Estos ámbitos son piezas clave cuya adecuada ordenación puede llegar a tener un efecto positivo y dar respuesta a buena parte de las problemáticas detectadas.

En este sentido, el dibujo refleja un escenario ideal que correspondería a la Alternativa 2, la más ambiciosa. La Alternativa 1, en cambio, persigue los mismos objetivos, pero de manera más contenida, de modo que genere debate en torno al alcance de las actuaciones propuestas.

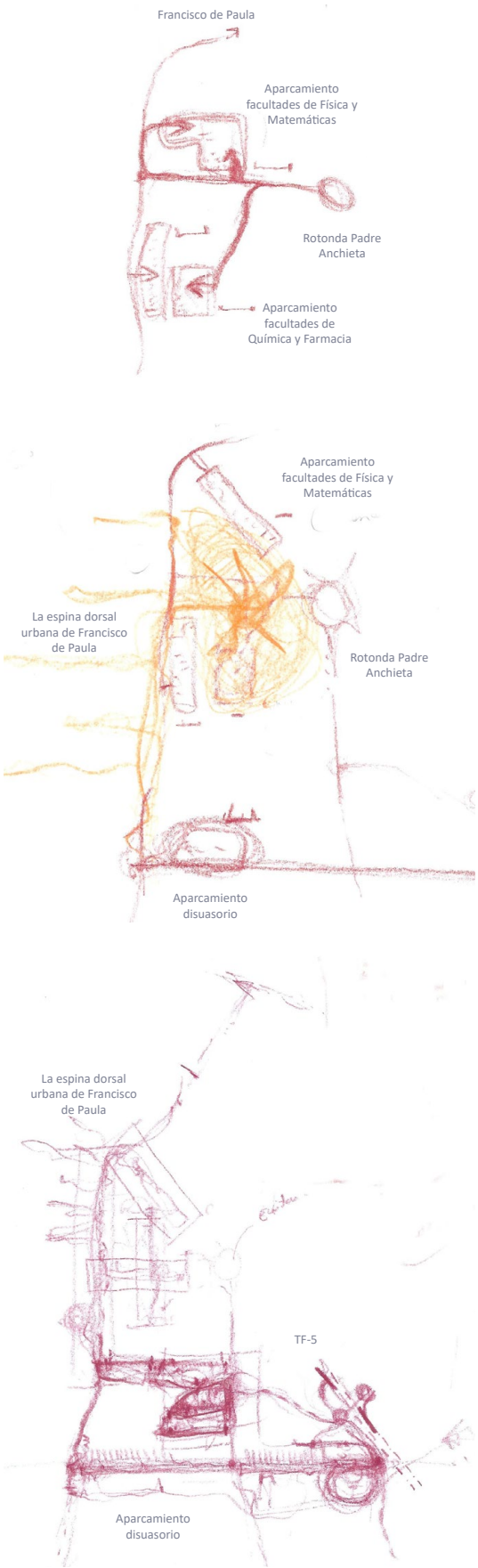
Por su parte, el *Mapa 86* parte del esquema anterior, pero destaca **las seis acciones concretas que se proponen** para ordenar, ahora sí de forma específica, el suelo objeto de la presente Modificación menor en el Campus de Anchieta.

ACC.AN.01. Caminar o ir en guagua a la ULL

Esta acción tiene como objetivo, por una parte, **habilitar un itinerario peatonal seguro, accesible y atractivo a lo largo del Camino de San Francisco de Paula**, desde su cruce con la calle Domingo González Pérez hasta la avenida del Astrofísico Francisco Sánchez, y por otra, reconocer el potencial intercambiador modal de la acción "ACC.AN.02" para **aparcar y coger la guagua en la parada del Bernegal, justo en la entrada de la Ciudad Deportiva del Club Deportivo Tenerife**, para ir hacia el Campus de Anchieta, evitando así la rotonda del Padre Anchieta.

<u>Itinerario peatonal</u>

Este recorrido, de unos 950 metros (menos de 10 minutos a pie), **debe funcionar como un acceso cómodo y directo desde el aparcamiento disuasorio previsto hasta el Campus de Anchieta**, incorporando iluminación, sombra, mobiliario y espacios de estancia que transformen este trayecto en un recorrido urbano cualificado y no en un simple corredor de paso.



Mapa 87. Esquemas de trabajo acción 1
Elaboración propia

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 254 de 511



Mapa 88. Transversalidades urbanas del Camino de San Francisco de Paula
Elaboración propia

La propuesta no altera la sección viaria destinada al tráfico rodado, sino que sugiere añadir aceras adecuadas en tramos concretos, así como nodos de actividad urbana, de modo que el camino gane vitalidad y seguridad.

Esta acción persigue los siguientes **cuatro principios de actuación**:

- **Compatibilidad viaria**. Convivencia con tráfico rodado sin eliminarlo.

- **Seguridad y accesibilidad**. Aceras continuas, cruces seguros, iluminación adecuada.

- **Confort climático**. Generar sombra mediante arbolado y elementos ligeros.

- **Nodos de actividad**. Aprovechar suelos estratégicos para crear plazas, accesos y usos de apoyo que aporten vitalidad y seguridad al recorrido.

Cabe señalar que la ejecución completa de esta acción requiere de actuaciones aisladas que exceden el alcance inmediato de la presente Modificación menor, ya que implica intervenciones significativas en el paso de la TF-265 en su cruce con la TF-24. En este contexto, y dado que se encuentra en proceso de revisión el planeamiento general de San Cristóbal de La Laguna, se considera oportuno incorporar esta propuesta como una actuación estratégica a tener en cuenta en dicho instrumento de planeamiento. Así, se plantea que la mejora de la conexión peatonal y ciclista entre el nuevo aparcamiento disuasorio y el Campus de Anchieta sea evaluada y desarrollada dentro del marco del nuevo Plan General, especialmente en lo relativo a los sistemas generales viarios que conforman la TF-24 y su intersección con el Camino San Francisco de Paula (TF-265).

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 255 de 511



Foto 89. Túnel de la TF-265 en su cruce con la carretera de la Esperanza

Colectivo CCRS, octubre de 2025



Foto 90. Tramo Camino Francisco de Paula entre Avenida Astrofísico Francisco Sánchez y Camino del Medio

Colectivo CCRS, junio de 2025



Foto 91. Parada de guagua El Bernegal, al lado de la Ciudad Deportiva del Club Deportivo Tenerife

Colectivo CCRS, octubre de 2025

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 256 de 511

Itinerario en guagua

La segunda vertiente de la acción "ACC. AN.01" consiste en **potenciar el uso del transporte público para acceder al Campus de Anchieta**, mediante la habilitación de un itinerario funcional que conecte el aparcamiento disuasorio previsto en las inmediaciones de la Ciudad Deportiva del Club Deportivo Tenerife con la parada de guaguas denominada "El Bernegal", situada estratégicamente en la entrada de dicha instalación deportiva. El aparcamiento disuasorio, localizado a apenas 150 metros de la parada, actúa como nodo intermodal de transferencia, permitiendo a los usuarios dejar el vehículo de transporte motorizado privado y continuar su trayecto hacia el campus en transporte público, como alternativa al itinerario peatonal previamente descrito. Esta opción contribuye a descongestionar la rotonda del Padre Anchieta.

Se propone reforzar esta conexión con las siguientes medidas:

- **Mejora del acceso peatonal**, entre el aparcamiento y la parada, con señalización clara, pavimentación continua y pasos seguros que faciliten la accesibilidad universal.

- **Evaluación y posible reubicación o ampliación de la parada actual,** considerando la posibilidad de establecer una nueva parada más próxima al acceso del aparcamiento, en su encuentro con el Camino San Francisco de Paula, sin afectar a la operatividad de la línea.

- **Adecuación de horarios y frecuencias** de las líneas de guagua existentes para asegurar una conexión fluida y eficaz con el campus, especialmente en horas punta.

ACC.AN.02. Aparcar e ir caminando a la ULL

Esta acción tiene como objetivo **habilitar un aparcamiento disuasorio de referencia para el Campus de Anchieta**, evitando así la entrada de vehículos en los alrededores del recinto universitario y, especialmente, su paso por la saturada rotonda del Padre Anchieta.

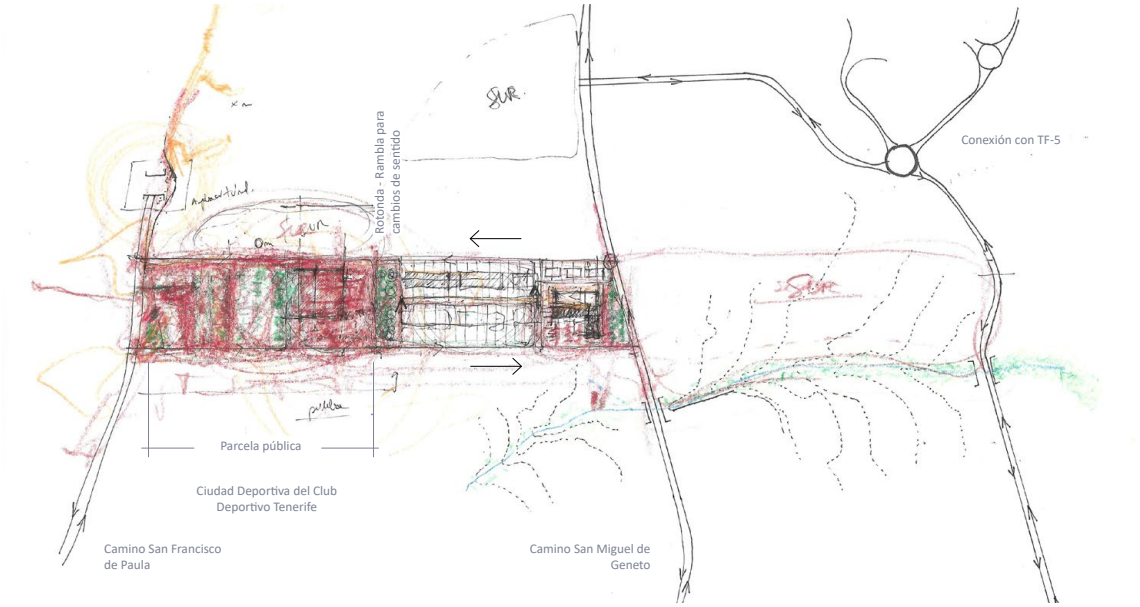
Para que este aparcamiento sea operativo, debe estar bien conectado con los caminos de Francisco de Paula, San Miguel y San Bartolomé de Geneto, así como con el enlace a la TF-5 a través de la calle Mayber, integrándose en la red viaria existente sin necesidad de esperar a infraestructuras supramunicipales o de interés general de largo plazo.

El suelo donde se ubica esta propuesta ya es de **titularidad autonómica**, por lo que permitiría actuar de forma inmediata. La Modificación menor se plantea como un instrumento operativo que transforme las acciones propuestas en actuaciones concretas, haciendo viable el uso del aparcamiento incluso sin la ejecución del Anillo de La Laguna previsto en el PTEO del Sistema Viario del Área Metropolitana de Tenerife.

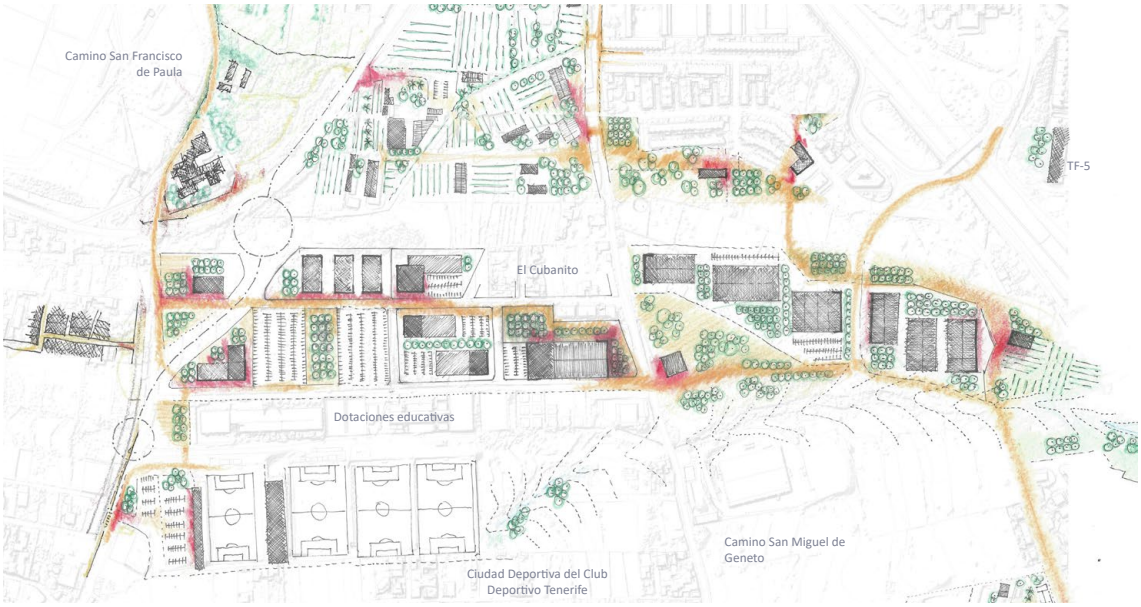
Para garantizar su buen funcionamiento, se propone generar una **dupla de vías** paralelas a la calle Domingo González Pérez, donde la nueva discurriría desde San Miguel de Geneto hacia San Francisco de Paula, mientras que la calle Domingo González Pérez pasaría a tener sentido inverso. Ambas quedarían conectadas mediante una rambla de cambio de sentido (ver *Mapas 89 y 90*), evitando maniobras innecesarias en los caminos de San Francisco de Paula y San Miguel de Geneto.

El aparcamiento debería ir acompañado de alguna dotación pública que incorpore una cierta actividad urbana, con el fin de que este espacio no funcione como un vacío periférico inseguro, sino como un **nodo activo y seguro** gracias a usos con horario extendido.

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 257 de 511



Mapa 89. Esquemas de trabajo acción 2
Elaboración propia



Mapa 90. Dibujo preliminar de la propuesta para poder materializar la acción 2
Elaboración propia

ACC.AN.03. Concentrar aparcamiento

Esta acción se alinea con la estrategia específica E.AN.02 "Facilitar un acceso más claro e inmediato al Campus de Anchieta **sin pasar por la rotonda del Padre Anchieta**", proponiendo una reordenación del acceso a las bolsas de aparcamiento del Campus de Anchieta al norte de la avenida del Astrofísico Francisco Sánchez, para reducir la presión sobre la rotonda del Padre Anchieta.

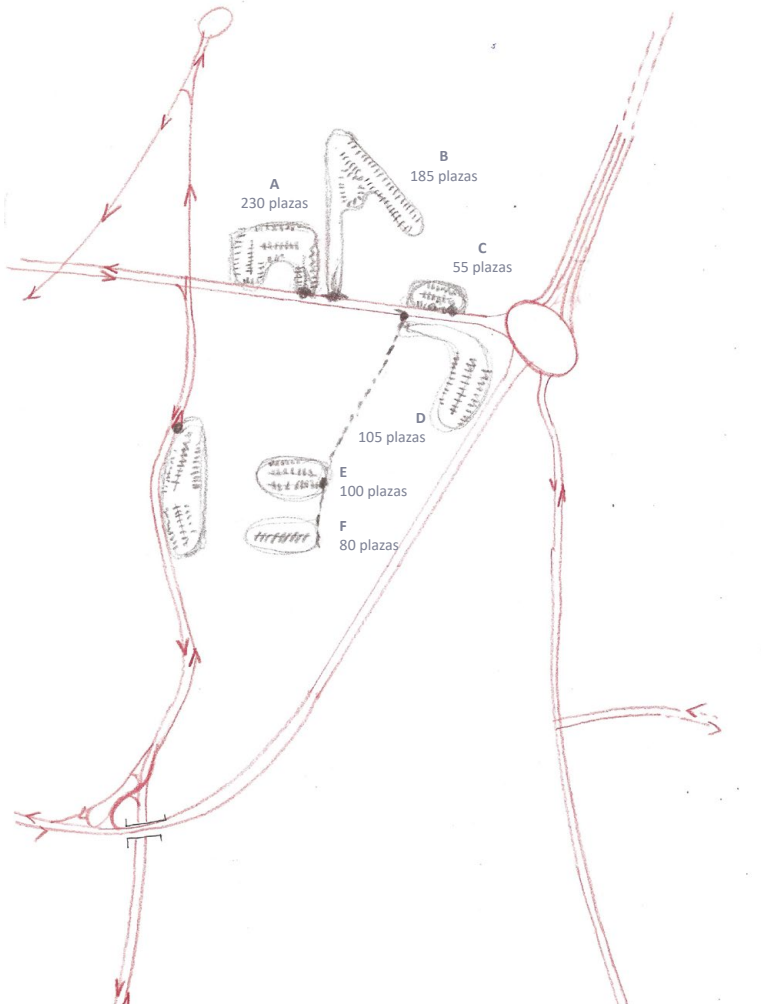
Actualmente, en el Campus de Anchieta al norte de la avenida del Astrofísico Francisco Sánchez existen tres bolsas de aparcamiento con una capacidad conjunta de aproximadamente 470 plazas, a las que se accede de forma exclusiva a través de la propia avenida, lo que obliga en gran parte de los casos, a atravesar la rotonda del Padre Anchieta en vehículo privado.

La propuesta consiste en concentrar y reforzar el aparcamiento existente paralelo a la TF-5, ampliándolo hacia el noroeste hasta conectar con las inmediaciones de

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 258 de 511



Foto 92. Calle Domingo González Pérez
Colectivo CCRS, abril de 2025



Mapa 91. Bolsas de aparcamiento a las que se accede a través de la avenida del Astrofísico Francisco Sánchez
Elaboración propia

la rotonda situada al pie del puente de la avenida República de Venezuela. Este acceso alternativo permitiría entrar y salir del campus sin atravesar la rotonda del Padre Anchieta, descongestionando el viario principal y evitando tráfico en el interior del campus innecesario.

Es importante señalar que esta acción no busca aumentar la superficie total destinada al aparcamiento, sino reorganizarla de forma más eficiente y compatible con los objetivos de movilidad sostenible. En este sentido, se plantea concentrar el estacionamiento en la franja norte del campus, liberando el suelo actualmente ocupado por aparcamientos en el centro del ámbito situado al norte de la avenida del Astrofísico Francisco Sánchez. Esto permitirá no solo mejorar la calidad del espacio urbano, sino también favorecer una mayor permeabilidad peatonal y una conexión más fluida entre las áreas situadas al norte y al sur de dicha avenida, contribuyendo así a la integración funcional y espacial del conjunto del Campus de Anchieta.

<u>Escenarios vinculados a la Universidad de La Laguna y que no son objeto de la presente Modificación menor</u>

No es objeto de la presente Modificación menor ordenar el interior del Campus de Anchieta. No obstante, se apuntan dos escenarios posibles, que dependen de la propia Universidad de La Laguna y de condicionantes externos, que serían:

- **Reordenación progresiva del aparcamiento interior**. Conforme se consolide el acceso al nuevo aparcamiento concentrado en el extremo norte del campus, se abriría la posibilidad de liberar progresivamente las bolsas de aparcamiento actualmente ubicadas en el interior del campus, al norte de la avenida del Astrofísico Francisco Sánchez. Esta reordenación permitiría destinar dichos espacios a zonas de estancia, encuentro y tránsito peatonal para la comun

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 259 de 511

dad universitaria, incorporando áreas sombreadas y mobiliario urbano.

- **Escenario de soterramiento de la TF-5**. En el caso de que se ejecute el soterramiento de la TF-5, la actual franja de aparcamiento, así como el planteamiento de su ampliación perdería funcionalidad. En tal caso, se plantea trasladar su capacidad a una solución soterrada o semisoterrada vinculada a la nueva rambla de conexión con el centro de La Laguna, abriendo en todo caso el campus hacia la nueva rambla sobre la TF-5.

ACC.AN.04. Unir Norte y Sur

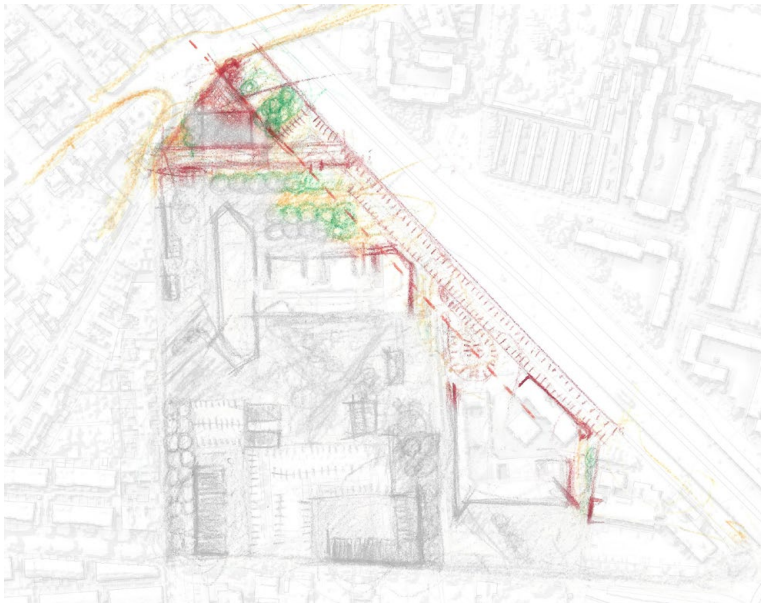
El Campus Universitario de Anchieta se configura actualmente como un **conjunto fragmentado de tres ámbitos**:

- **Sur de la avenida del Astrofísico Francisco Sánchez,** donde se ubican las facultades de Química, Biología y Farmacia, el Servicio de Apoyo al Alumnado, el SEGAI, el Instituto de Productos Naturales y Agrobiología (CSIC), el Estabulario y suelos agrícolas de investigación.

- **Norte de la avenida**, donde se localizan la Escuela Superior de Ingeniería y Tecnología, las facultades de Física y Matemática, la Cátedra de Agroturismo y Enoturismo, el Laboratorio de Hidráulica, la Escuela de Doctorado y Estudios de Posgrado y el Instituto Universitario de Bio-Orgánica.

- **Ámbito de Ingeniería Agraria**, situado entre la carretera de La Esperanza (TF-24) y el camino de San Miguel de Geneto, con terrenos de cultivo adscritos a la investigación universitaria.

Este último no es objeto directo de la presente Modificación menor, al formar ya parte del patrimonio público del suelo (propiedad de la ULL) y contar con conexión peatonal mediante la nueva rotonda



Mapa 92. Dibujo tentativo de la ACC.AN.03. "Concentrar aparcamiento"
Elaboración propia



Mapa 93. Dibujo tentativo de la ACC.AN.04. "Unir Norte y Sur". Se puede ver cómo se pretende unir ambas partes del Campus de Anchieta a través de un elemento lineal
Elaboración propia

Cod. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 260 de 511

Foto 93. Aparcamiento y pieza privada que separa la facultad de Ingeniería de las de Matemáticas y Física

Colectivo CCRS, junio de 2025

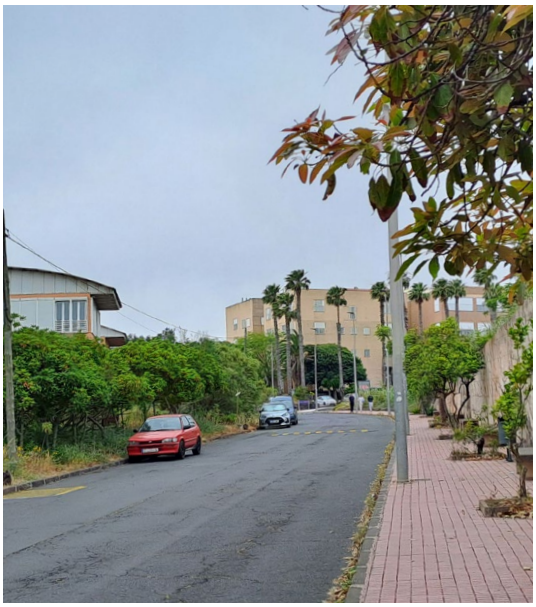


Foto 94.
Izquierda. Suelo y edificaciones ajenas a la ULL que interfieren en la relación entre los ámbitos al norte y sur de la av. del Astrofísico Francisco Sánchez en el Campus de Anchieta

Derecha. Acceso principal al Campus de Anchieta al sur de la avenida del Astrofísico Francisco Sánchez

Colectivo CCRS, junio de 2025





del Padre Anchieta. Sin embargo, **persiste un grave problema de desconexión entre los ámbitos al Norte y al Sur de la avenida del Astrofísico Francisco Sánchez**, pese a su proximidad física. Se han detectado las siguientes problemáticas relacionadas con esta desconexión física:

- **Baja permeabilidad urbana** dado que persiste suelo de titularidad privada calificado como sistema general docente al servicio de la universidad que aún no ha sido adquirido, lo que dificulta la continuidad espacial y peatonal entre ambos ámbitos.

- **Acceso deficiente**. La monumental entrada peatonal desde la avenida del Astrofísico Francisco Sánchez al ámbito norte solo sirve a las Facultades de Física y Matemáticas, desde las que se accede sin conexión digna hacia Ingeniería, cuyo acceso se realiza a través de bolsas de aparcamiento o a través del Camino de San Francisco de Paula.

- **Sur del campus con un único eje**. El acceso se realiza principalmente por la travesera Vieja de La Esperanza, sin continuidad hacia el ámbito del campus al Norte de la avenida del Astrofísic

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 261 de 511

Francisco Sánchez y con poca permeabilidad con el Camino de Francisco de Paula. El camino Columbia existe como traza, pero carece de urbanización y resulta inseguro dada la falta de iluminación.

Con esta acción se pretende **garantizar la integración física, funcional y urbana de los ámbitos al norte y al sur de la avenida del Astrofísico Francisco Sánchez del Campus universitario de Anchieta**. Se pretende realizar mediante un sistema de accesos y espacios públicos de titularidad municipal, acompañados de usos comerciales y de restauración en planta baja que activen el espacio público y doten de seguridad al tránsito peatonal.

ACC.AN.05. Clúster de viveros

La **Agenda Urbana de San Cristóbal de La Laguna, en su Acción número 61 "Creación de vivero municipal"**, plantea la implantación de un vivero destinado a la producción de ejemplares vegetales que contribuyan a reforzar la infraestructura verde municipal, apoyar los procesos de renaturalización urbana y mejorar la adaptación de la ciudad al cambio climático. El objetivo de esta actuación es garantizar la disponibilidad de plantas (preferentemente autóctonas o de bajo mantenimiento) destinadas a la mejora de parques urbanos, vías públicas y espacios verdes del municipio.

En este contexto, resulta especialmente relevante que en el ámbito objeto de la presente Modificación menor del PGO en el Campus de Anchieta ya se localicen infraestructuras y espacios directamente vinculados a la producción vegetal, la investigación agraria y la conservación de la biodiversidad. Entre ellas **destacan el vivero insular de flora autóctona de La Tahonilla, gestionado por el Cabildo Insular de Tenerife, así como los terrenos agrícolas vinculados a la Sección de Ingeniería Agraria de la Escuela Politécnica Superior de Ingeniería de la Universidad de La Laguna**.

La proximidad entre estos equipamientos configura una **oportunidad estratégica para localizar en este mismo entorno el futuro vivero municipal, generando un clúster de viveros y producción vegetal especializado en biodiversidad, restauración ambiental e investigación aplicada**.

La concentración de estas infraestructuras en un mismo ámbito permitiría generar diversas sinergias territoriales, ambientales y académicas, entre las que destacan:

- **Optimización de recursos e infraestructuras,** facilitando el intercambio de conocimientos técnicos, instalaciones y logística vinculada a la producción vegetal.

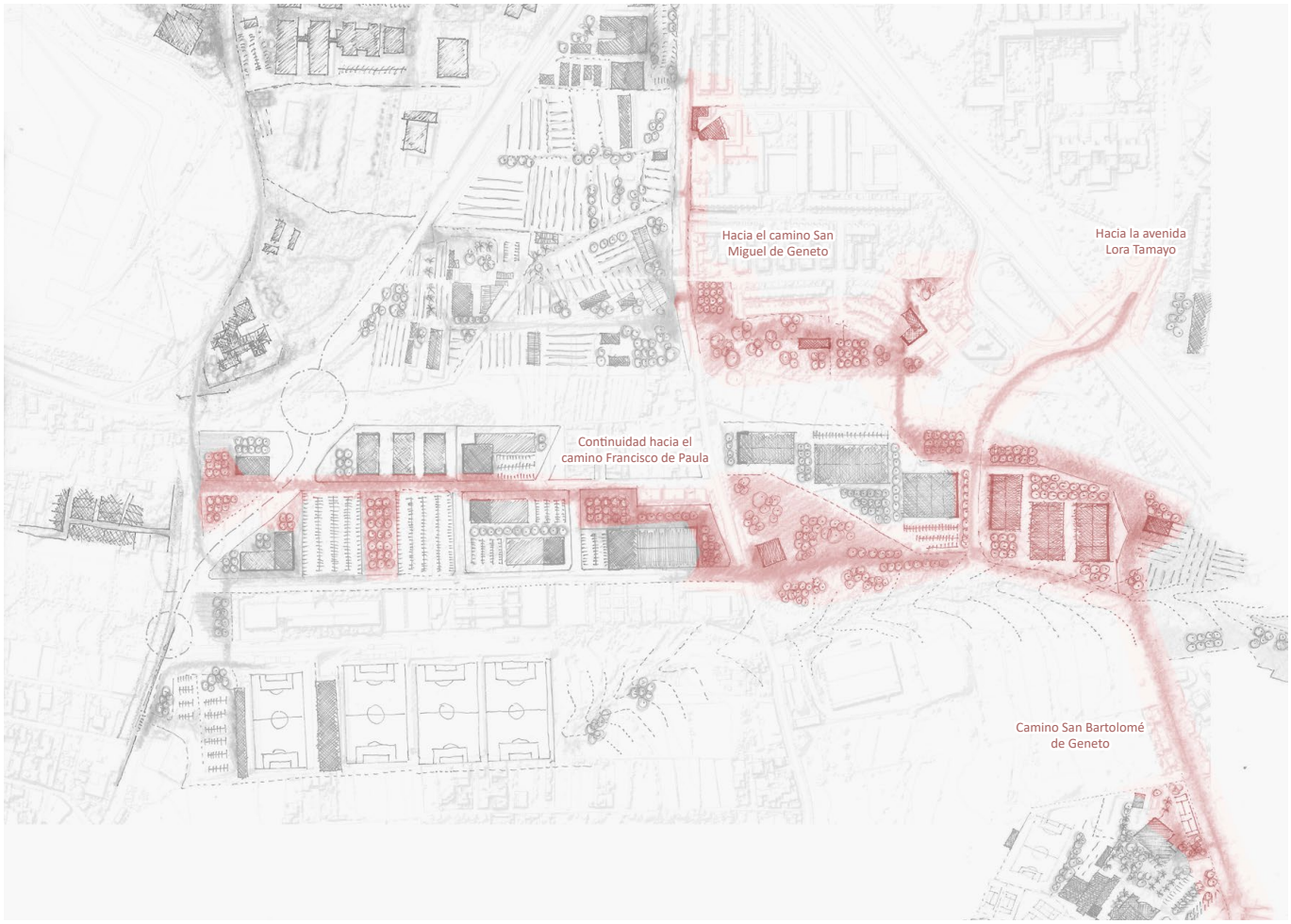
- **Cooperación interadministrativa**, favoreciendo posibles proyectos conjuntos entre el Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna, el Cabildo de Tenerife y la Universidad de La Laguna.

De este modo, la implantación del vivero municipal en este ámbito permitiría **consolidar un ecosistema territorial especializado en producción vegetal, restauración ecológica y conocimiento ambiental, reforzando el papel del entorno de La Tahonilla y de la Universidad de La Laguna** como



Foto 95. Vivero insular La Tahonilla
Colectivo CCRS, octubre de

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 262 de 511



Mapa 94. ACC. AN.06. Continuidad de San Bartolomé de Geneto
Elaboración propia

espacio estratégico para la sostenibilidad urbana y la gestión de la infraestructura verde del municipio.

ACC.AN.06. Continuidad de San Bartolomé de Geneto

El desarrollo de las actuaciones previstas en el marco del PTEOSVAM podría suponer una posible ruptura de la continuidad de los potenciales itinerarios de movilidad activa y saludable existentes en el entorno del camino de San Bartolomé de Geneto hacia el núcleo histórico de La Laguna (véase *Mapa 84*). Este camino forma parte del sistema histórico de accesos radiales al casco de La Laguna y que podría constituir un itinerario potencial de conexión peatonal y ciclista entre los ámbitos residenciales de Geneto y el centro de la ciudad.

Esta acción tiene como objetivo garantizar la continuidad funcional de estos recorridos, favoreciendo su uso a pie o en bicicleta y evitando que las nuevas infraestructuras generen barreras a la movilidad activa. En particular, se persigue mantener y reforzar la conexión hacia el puente que cruza la TF-5 en dirección a la avenida Astrofísico Francisco Sánchez, así como hacia el camino de San Francisco de Paula, a través del aparcamiento disuasorio previsto en la ACC.AN.02. Del mismo modo, se plantea reforzar la conexión hacia el anillo peatonal de la rotonda del Padre Anchieta mediante el camino de San Miguel de Geneto, integrando estos itinerarios dentro de una red continua de desplazamientos no motorizados.

La mejora de este recorrido se plantea además i**ncorporando los principios recogidos en la Guía para el diseño de infraestructuras de transporte terrestre co**

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 263 de 511

perspectiva de género del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible, que señala la necesidad de diseñar infraestructuras integradas en su entorno, accesibles y percibidas como seguras por todas las personas usuarias. Entre los criterios destacados se encuentran la proximidad y conectividad con el entorno, la percepción de seguridad, el confort y la diversidad de usos, elementos que contribuyen a que los itinerarios de movilidad cotidiana puedan ser utilizados de forma segura y autónoma por diferentes perfiles de población.

Asimismo, se atenderá al principio de **evitar que las infraestructuras actúen como barreras o fragmenten los itinerarios cotidianos**, garantizando la permeabilidad territorial y la continuidad de los recorridos entre los barrios situados al sur del municipio y el centro de La Laguna.

9.2.3 Actuaciones básicas y aisladas

En los apartados anteriores se ha definido el marco estratégico y metodológico que sustenta esta Modificación menor, desde la identificación de criterios generales hasta la formulación de acciones específicas. A partir de este marco se derivan las **actuaciones urbanísticas concretas**, que se clasifican en básicas y aisladas, y que **representan la traducción operativa de los objetivos planteados**.

Este apartado recoge todas las actuaciones delimitadas y ordenadas detalladamente para el Campus de Anchieta de este Borrador. Estas actuaciones se dividen en básicas o aisladas[68].

Por otra parte, el tipo de actuación básica, aunque se delimitan y ordenan en el presente Borrador, será objeto de desarrollo en la fase de redacción de la Modificación menor para su aprobación inicial, una vez seleccionada la alternativa a desarrollar.

A continuación, se presenta un cuadro resumen que recoge todas las actuaciones propuestas según cada alternativa, excluyendo la Alternativa 0, que corres-

68 Ver artículo 259 de la LSENPC.

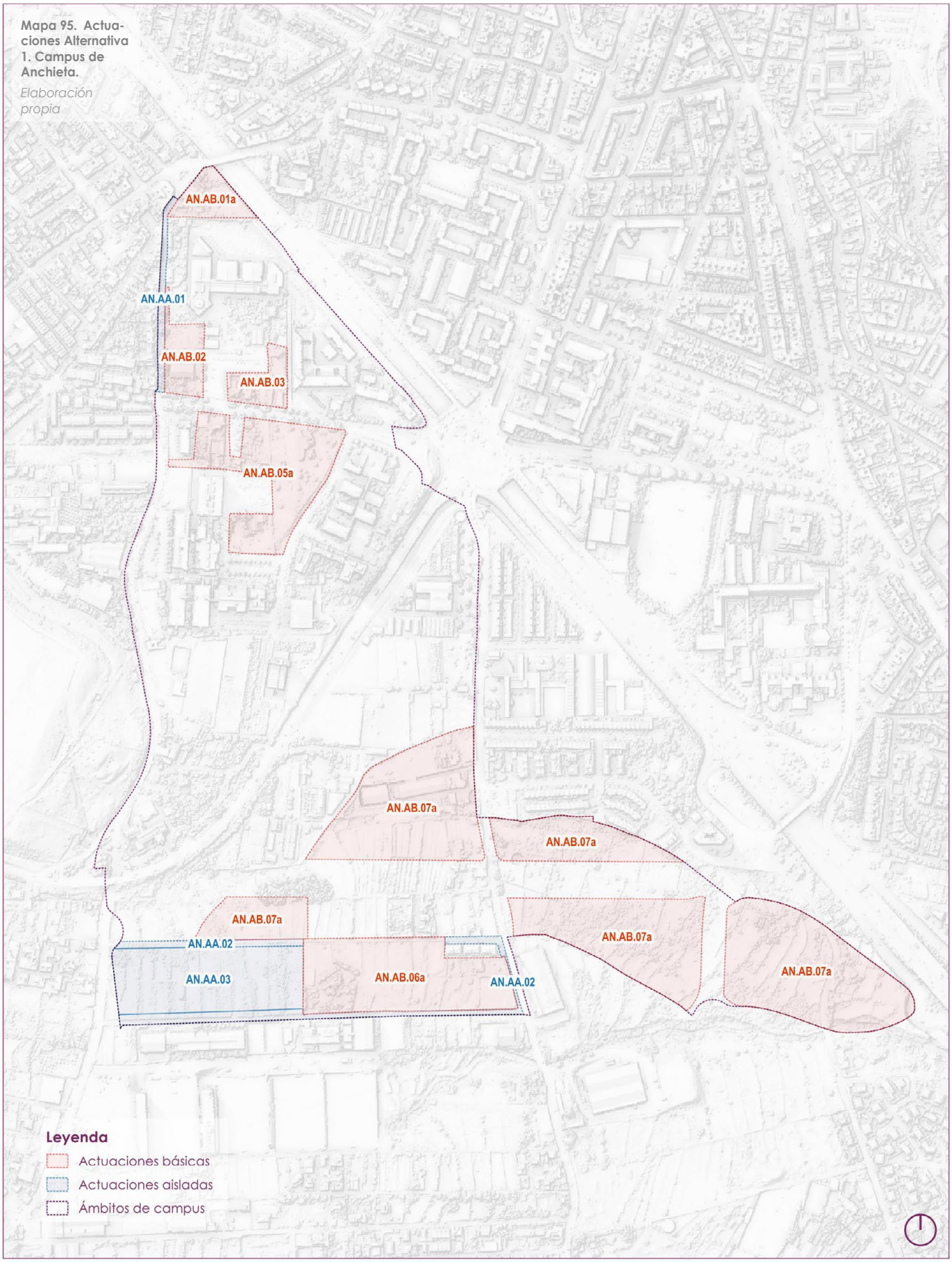
Figura 91. Resumen actuaciones Campus de Anchieta
Elaboración propia

Relación de actuaciones básicas y aisladas según alternativa. Campus de Anchieta.

Tipo de actuación	Ubicación	Alternativa 1	Alternativa 2	Observaciones
Actuaciones aisladas	*Campus Anchieta al Norte de la Avenida Astrofísico*	AN.AA.01	AN.AA.01	*No hay cambios en la ordenación de la actuación según alternativa.*
	Barrio el Cubanito	AN.AA.02	AN.AA.02	*No hay cambios en la ordenación de la actuación según alternativa.*
	Barrio el Cubanito	AN.AA.03	AN.AA.03	*No hay cambios en la ordenación de la actuación según alternativa.*
Actuaciones básicas	*Campus Anchieta al Norte de la Avenida Astrofísico*	AN.AB.01a	AN.AB.01b	*Delimitación actuación coincidente en ambas alternativas. Difiere la ordenación.*
	Campus Anchieta al Norte de la Avenida Astrofísico	AN.AB.02	AN.AB.04	*El ámbito geográfico de las actuaciones AA.AB.02 y AA.AB.03 en la Alternativa 1 está contenido dentro de la actuación AA.AB.04, la cual abarca una delimitación más amplia.*
	Campus Anchieta al Norte de la Avenida Astrofísico	AN.AB.03		
	Campus Anchieta al Sur de la Avenida Astrofísico	AN.AB.05a	AN.AB.05b	*El ámbito geográfico de la actuación AA.AB.05a de la Alternativa 1 está contenido dentro de la actuación AA.AB.05b, la cual abarca una delimitación más amplia.*
	Barrio el Cubanito	AN.AB.06a	AN.AB.06b	*Delimitación actuación coincidente en ambas alternativas. Difiere la ordenación.*
	Alrededor Mayber	AN.AB.07a	AN.AB.07b	*Delimitación actuación coincidente en ambas alternativas. Difiere la ordenación.*

Cod. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 264 de 511

Mapa 95. Actuaciones Alternativa 1. Campus de Anchieta.
Elaboración propia



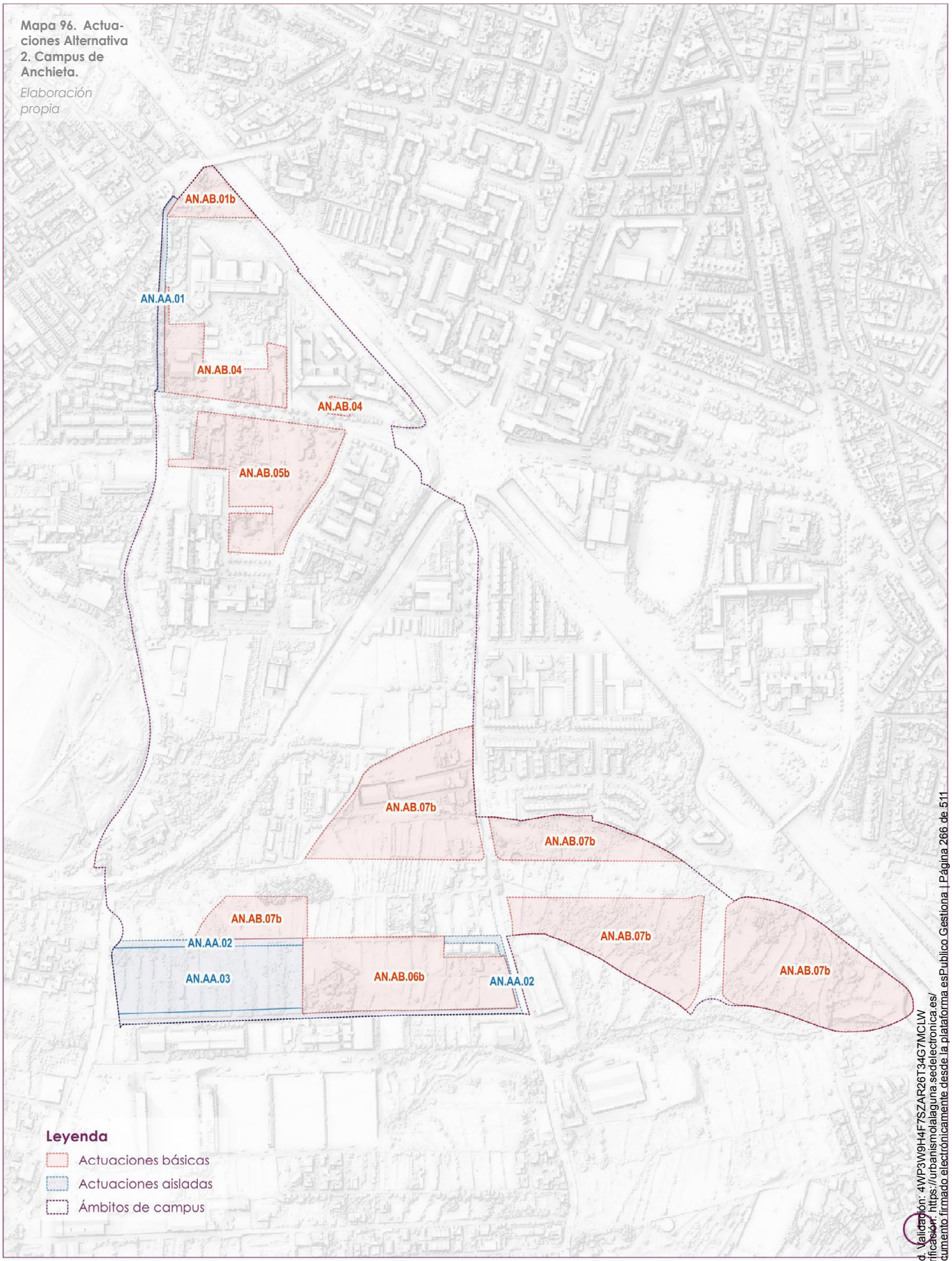
EPSG:3268 WGS 84 / UTM zone 28N

Escala: 1:7.500 0,1 0,2 0,3 0,4 0,5 km

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 265 de 511

Mapa 96. Actuaciones Alternativa 2. Campus de Anchieta.

Elaboración propia



EPSG:3268 WGS 84 / UTM zone 28N

Escala: 1:7.500

0,1 0,2 0,3 0,4 0,5 km

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 266 de 511

ponde al planeamiento vigente[69], y que no contempla nuevas actuaciones. El cuadro se acompaña de dos planos, uno por alternativa, en los que se localiza la ubicación geográfica de cada actuación.

Actuaciones básicas

A continuación, se presenta una ficha simplificada para cada una de las actuaciones básicas de este Borrador para el Campus de Anchieta. La ficha de cada actuación recoge la alternativa a la que pertenece, los objetivos específicos que se persiguen, un cuadro de superficies y tres representaciones gráficas:

- **Mapa de intenciones proyectuales**, que permite visualizar cómo se traducen los objetivos en propuestas urbanísticas concretas.

- **Mapa de zonificación**, donde se expresa la propuesta en clave urbanística.

- **Mapa de ordenación física indicativa**, que ofrece un encaje espacial más detallado, permitiendo una valoración más precisa de cada actuación.

Cabe destacar que el objeto de esta Modificación menor es el de ordenar detalladamente diversos ámbitos actualmente calificados como sistemas generales al servicio de la Universidad. Estos ámbitos, sin embargo, representan hoy grandes vacíos urbanos con un alto potencial de transformación.

La mera delimitación de zonas o calificaciones urbanísticas no resulta suficiente para propiciar un debate riguroso en esta fase de Borrador. Esta etapa del procedimiento es precisamente la que permite discutir opciones, evaluar alternativas, y sopesar sus ventajas e inconvenientes. Por ello, se ha realizado un esfuerzo adicional para representar gráficamente y describir con mayor claridad cada una de las propuestas, superando la simple exposición de calificaciones urbanísticas.

Como se ha expuesto a lo largo de esta Memoria, uno de los objetivos clave es **integrar estos suelos en un sistema funcional coherente con la estructura urbana existente** (OG.2). Para ello, no basta con definir los límites de las calificaciones urbanísticas: **es necesario mostrar también las conexiones entre los distintos espacios**, como ocurre dentro del sistema de espacios libres. En este sentido, se incluyen de manera indicativa los recorridos peatonales y las conexiones a través del sistema viario u otras calificaciones urbanísticas, destacando su capacidad para articularse entre sí.

Por último, el **cuadro de superficies** incluido constituye una primera estimación suficientemente detallada como para valorar tanto el consumo de suelo como los impactos ambientales derivados, aspectos que se abordan en el Documento Ambiental Estratégico que acompaña a este Borrador. Asimismo, permite obtener una primera aproximación cuantitativa del alcance de cada una de las alternativas propuestas para cada una de las actuaciones.

69 Plan General de Ordenación de San Cristóbal de La Laguna (Adaptación Básica de 2004).

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 267 de 511

Código de la actuación: AN.AB.01a *Alternativa 1*

Ubicación: Campus de Anchieta al Norte de la avenida del Astrofísico Francisco Sánchez

Objetivos y observaciones:

El objetivo principal de esta actuación es crear un nodo activo de acceso al campus, que refuerce la seguridad ciudadana y la vitalidad del recorrido peatonal entre el centro histórico de La Laguna y el Campus de Anchieta. Para ello, se propone la creación de una plaza pública acompañada de un frente edificado con planta baja destinada a usos comerciales y de restauración.
Además de mejorar la calidad urbana del entorno, esta intervención permitiría habilitar una nueva entrada representativa al campus, facilitando la integración entre universidad y ciudad.
Se trata de una actuación urbanísticamente compleja, ya que implica derribos y traslados derivados de las edificaciones existentes. Por este motivo, en la fase de aprobación inicial será necesario realizar un estudio detallado de viabilidad económica, así como ajustar el aprovechamiento urbanístico de la unidad EA(6)CO, a fin de asegurar la viabilidad y equilibrio del desarrollo propuesto.

AN.AB.01a

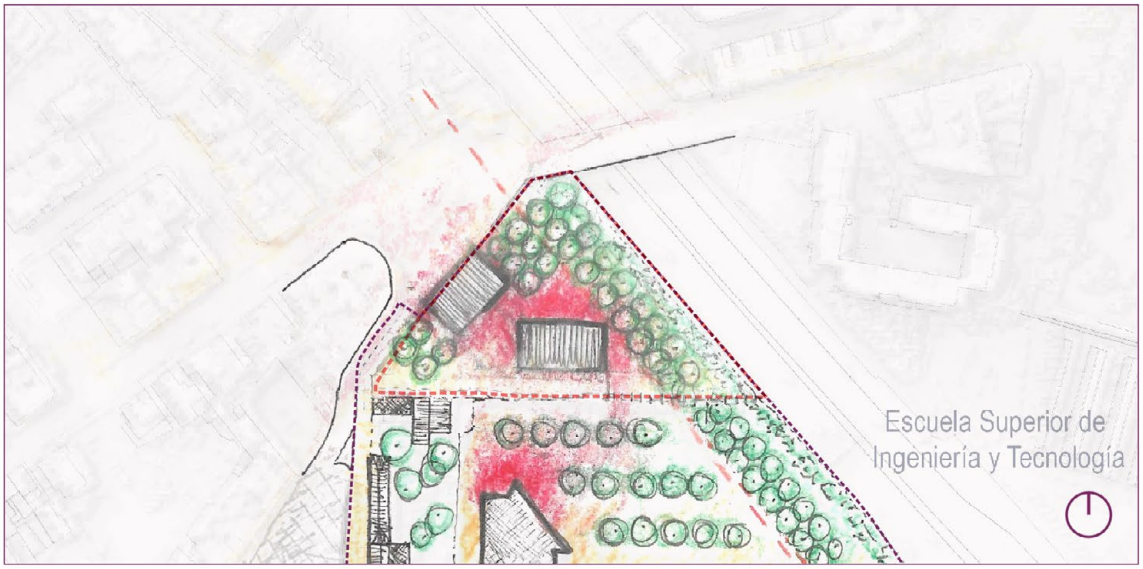
Cuadro de superficies	Superficie	Porcentaje respecto el total del sector	Techo máximo lucrativo						Índice de intensidad uso residencial		Número de viviendas
			Residencial	Terciario - Oficina	Terciario - Comercial	Residencia de estudiantes		Docente			
						Residencial	Comercial		(Superficie de zona en m^2 para 1 vivienda)	(Superficie de techo en m^2 para 1 vivienda)	
	(m^2 suelo)	(%)	(m^2 techo)	(m^2 techo)	(m^2 techo)	(m^2 techo)	(m^2 techo)	(m^2 techo)			(número)
SISTEMAS											
ELAP. Sistema de espacios libres. Áreas peatonales y plazas.	3.189	60,15									
P. Sistema de espacios libres. Espacio libre de protección.	1.166	21,99									
ZONAS	**947**	**17,86**	**3.000**		**946**						**30**
EA(6)CO. Residencial colectivo. Edificación abierta.	947	17,86	3.000		946					100	30

Superficie total del ámbito	**5.302**	**m^2 de suelo**
Techo máximo de cualquier uso	3.946	m^2 de techo
Techo máximo residencial	3.000	m^2 de techo
Techo máximo terciario-comercial	946	m^2 de techo
Edificabilidad bruta de la actuación básica	0,74	m^2 de techo / m^2 de suelo
Número máximo de viviendas	30	viviendas
Densidad de viviendas	56,58	viviendas / hectárea

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 268 de 511

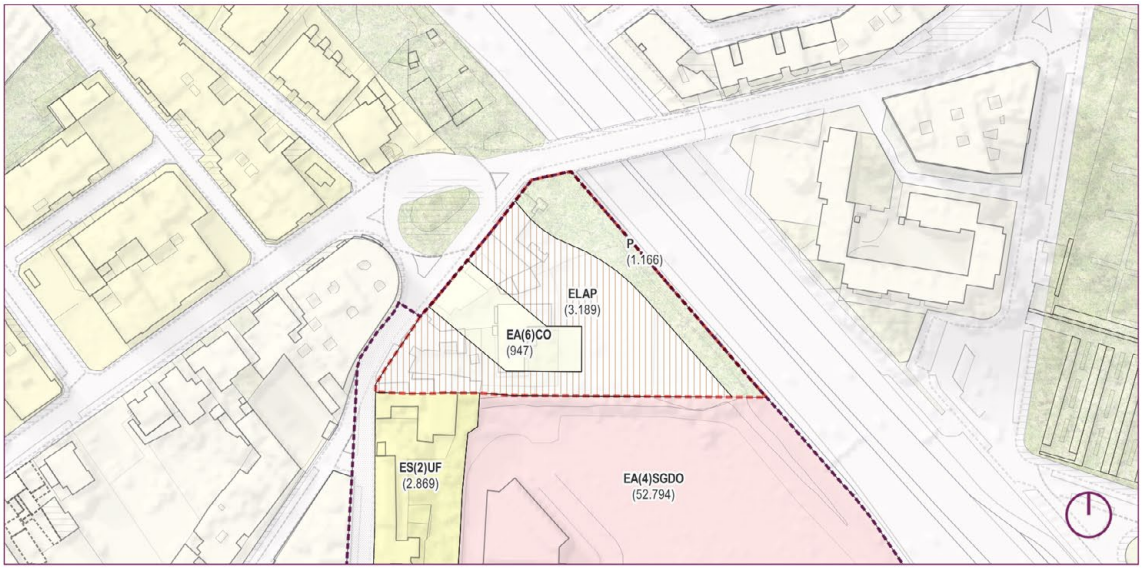
Código de la actuación: AN.AB.01a ***Alternativa 1***

Mapa de intenciones proyectuales



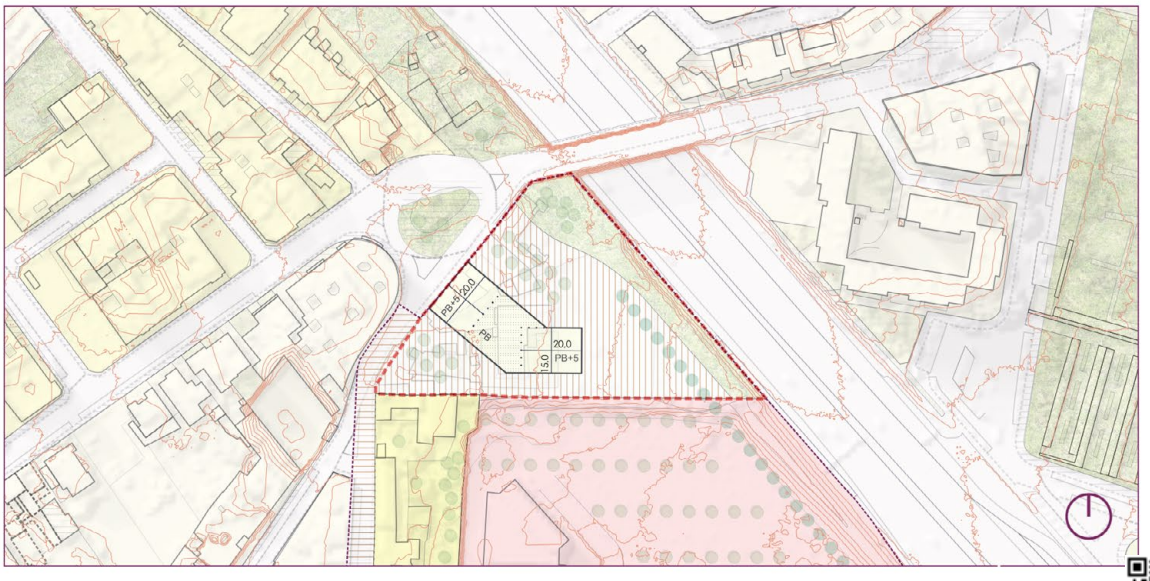
Escala: 1:2.500

Zonificación - Calificación del suelo



Escala: 1:2.500

Ordenación física indicativa



Escala: 1:2.500

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 269 de 511

Código de la actuación: AN.AB.01b *Alternativa 2*

Ubicación: Campus de Anchieta al Norte de la avenida del Astrofísico Francisco Sánchez

Objetivos y observaciones:

El objetivo principal de esta actuación es llevar a cabo la acción denominada "Concentrar aparcamiento". Para ello, esta actuación básica persigue habilitar un nuevo acceso viario que permita la entrada rodada al campus desde una vía alternativa, evitando así la congestión en la rotonda del Padre Anchieta. Se propone concentrar el aparcamiento en la franja paralela a la TF-5 y liberar de estacionamiento el núcleo del Campus de Anchieta, al norte de la Avenida del Astrofísico Francisco Sánchez, favoreciendo su transformación en un entorno más accesible y peatonal.

La actuación también incluye la creación de una pequeña plaza con frente edificado, cuya planta baja se destinará a usos comerciales y de restauración, reforzando la actividad urbana en el entorno inmediato.

Se trata de una actuación urbanísticamente compleja, ya que implica derribos y traslados derivados de las edificaciones existentes. Por este motivo, en la fase de aprobación inicial será necesario realizar un estudio detallado de viabilidad económica, así como ajustar el aprovechamiento urbanístico de la unidad EA(6)CO, a fin de asegurar la viabilidad y equilibrio del desarrollo propuesto.

AN.AB.01b

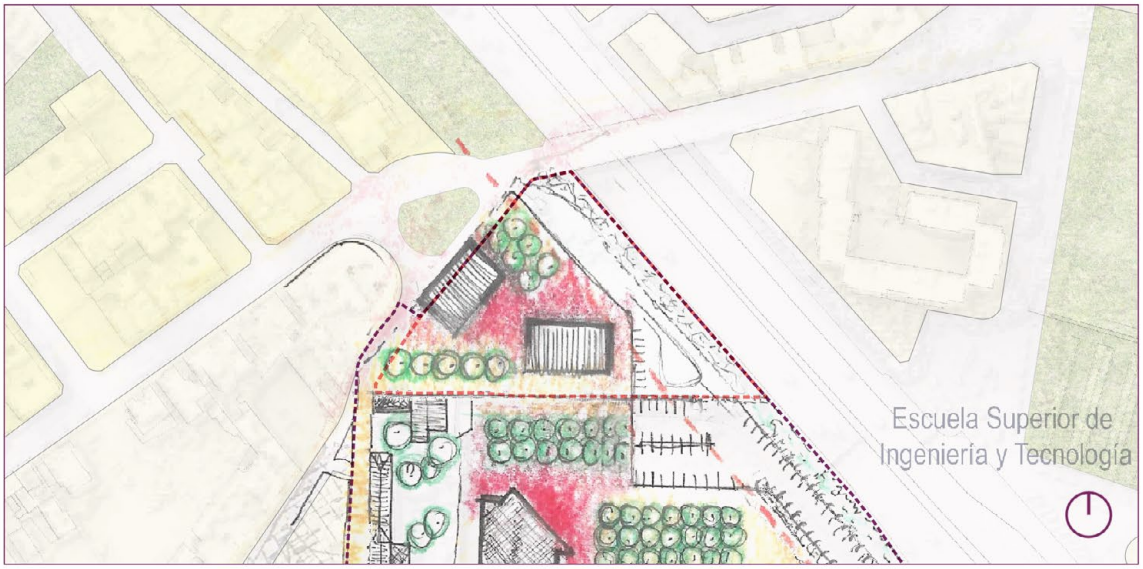
Cuadro de superficies	Superficie	Porcentaje respecto el total del sector	Techo máximo lucrativo						Índice de intensidad uso residencial		Número de viviendas
			Residencial	Terciario - Oficina	Terciario - Comercial	Residencia de estudiantes		Docente			
						Residencial	Comercial		(Superficie de zona en m^2 para 1 vivienda)	(Superficie de techo en m^2 para 1 vivienda)	
	(m^2 suelo)	(%)	(m^2 techo)	(m^2 techo)	(m^2 techo)	(m^2 techo)	(m^2 techo)	(m^2 techo)			(número)
SISTEMAS	**4.355**	**82,14**									
EV-VIARIO. Sistema viario.	1.254	23,64									
ELPQ. Sistema de espacios libres. Parques locales.	1.936	36,51									
P. Sistema de espacios libres. Espacio libre de protección.	1.166	21,99									
ZONAS	**947**	**17,86**	**3.000**		**946**						**30**
EA(6)CO. Residencial colectivo. Edificación aislada.	947	17,86	3.000		946					100	30

Superficie total del ámbito	**5.302**	**m^2 de suelo**
Techo máximo de cualquier uso	3.946	m^2 de techo
Techo máximo residencial	3.000	m^2 de techo
Techo máximo terciario-comercial	946	m^2 de techo
Edificabilidad bruta de la actuación básica	0,74	m^2 de techo / m^2 de suelo
Número máximo de viviendas	30	viviendas
Densidad de viviendas	56,58	viviendas / hectárea

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 270 de 511

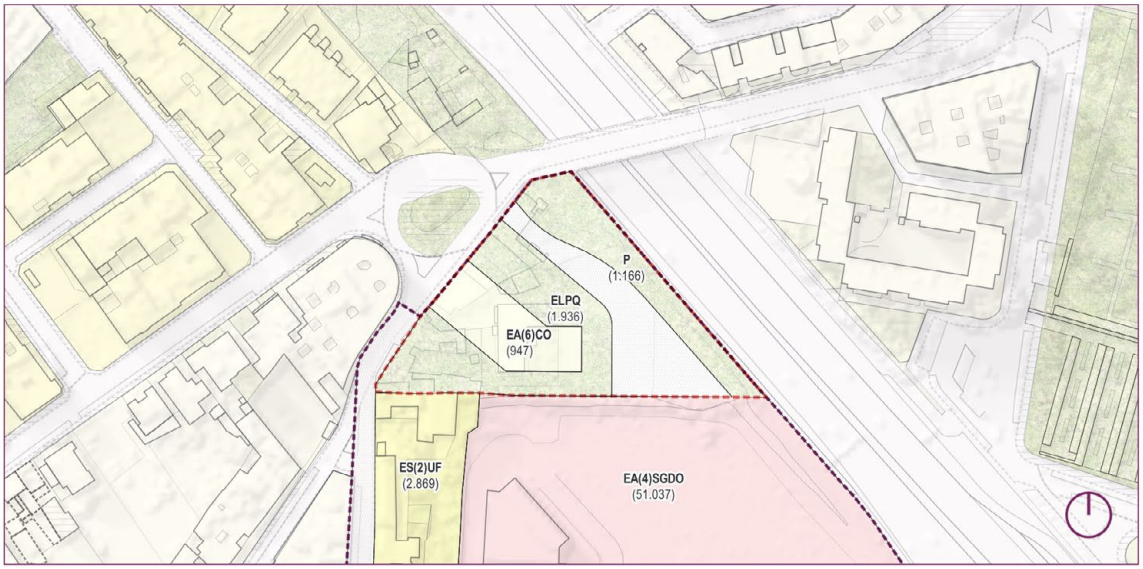
Código de la actuación: AN.AB.01b ***Alternativa 2***

Mapa de intenciones proyectuales



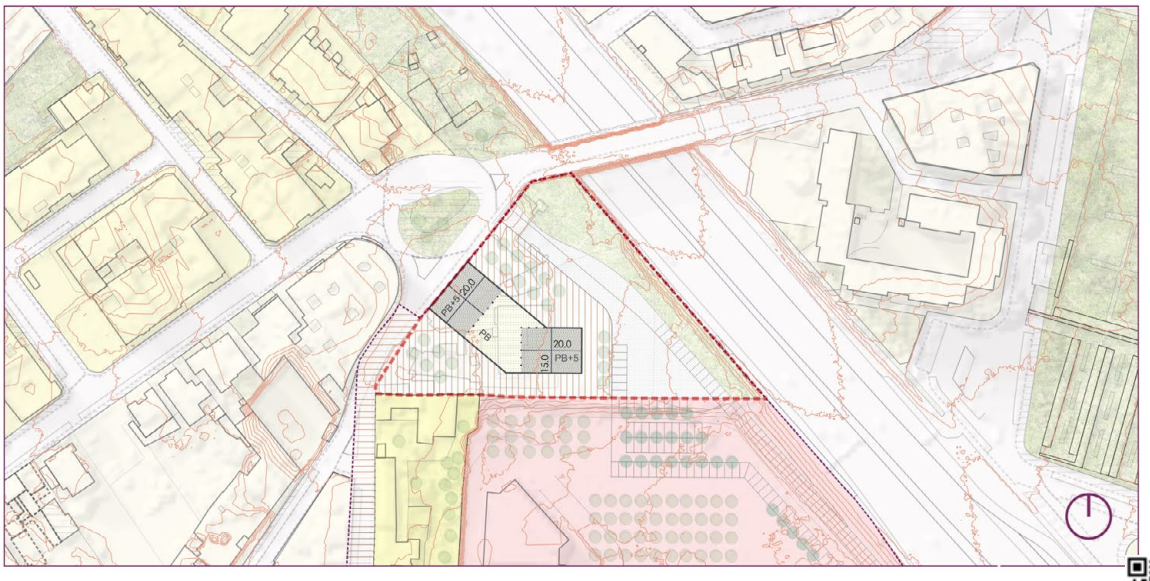
Escala: 1:2.500

Zonificación - Calificación del suelo



Escala: 1:2.500

Ordenación física indicativa



Escala: 1:2.500

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 271 de 511

Código de la actuación: AN.AB.02 *Alternativa 1*

Ubicación: Campus de Anchieta al Norte de la avenida del Astrofísico Francisco Sánchez

Objetivos y observaciones:

En este punto de cruce clave se plantea la ampliación de la sección del Camino San Francisco de Paula, además de delimitar una plaza en la intersección de ésta con la Avenida del Astrofísico Francisco Sánchez, con un frente edificado que incluya una planta baja activa (comercial o restauración) que refuerce la vitalidad urbana en este nodo.
La actuación incorpora una pequeña bolsa de suelo propiedad de la Universidad de La Laguna, que permitirá dar continuidad al aumento de la sección del Camino San Francisco de Paula hasta la Finca El Pino. Este suelo es compensado dentro de la misma actuación, resultando un balance neutro de suelo de la Universidad de La Laguna.

AN.AB.02

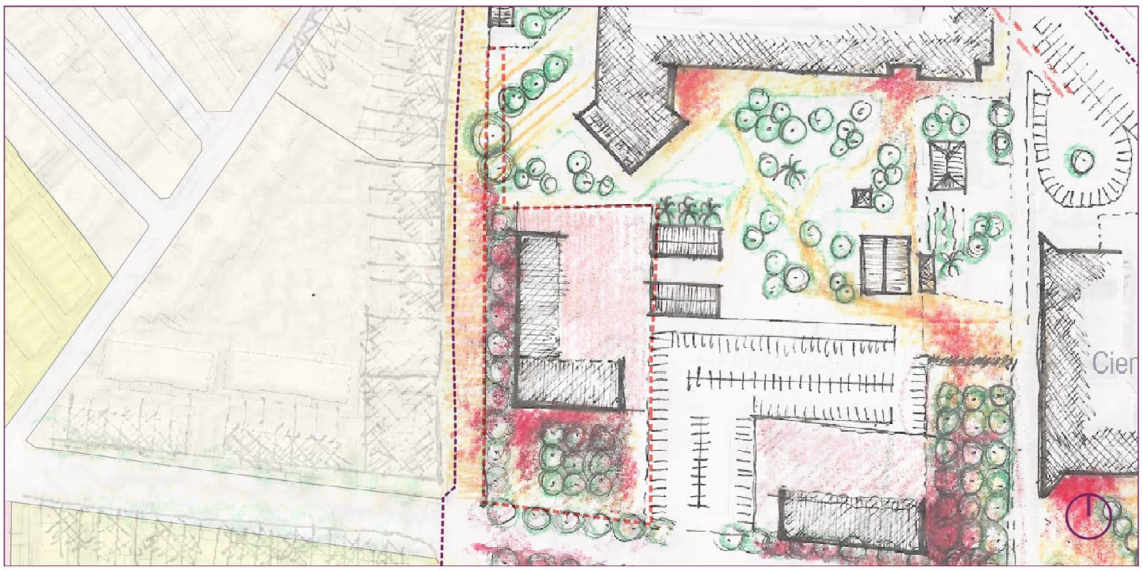
Cuadro de superficies	Superficie	Porcentaje respecto el total del sector	Techo máximo lucrativo						Índice de intensidad uso residencial		Número de viviendas
			Residencial	Terciario - Oficina	Terciario - Comercial	Residencia de estudiantes		Docente			
						Residencial	Comercial		(Superficie de zona en m² para 1 vivienda)	(Superficie de techo en m² para 1 vivienda)	
	(m² suelo)	(%)	(m² techo)	(m² techo)	(m² techo)	(m² techo)	(m² techo)	(m² techo)			(número)
SISTEMAS	**2.383**	**49,12**									
EA(4)SGDO. Sistema general docente. Edificación abierta.	304	5,12									
EV-VIARIO. Sistema viario.	957	16,12									
ELAP. Sistema de espacios libres. Áreas peatonales y plazas.	1.655	27,87									
ZONAS	**3.022**	**50,88**	**1.993**		**2.004**						**19**
EA(4)CO. Residencial colectivo. Edificación aislada.	3.022	50,88	1.993		2.004					100	19

Superficie total del ámbito	**5.939**	**m² de suelo**
Techo máximo de cualquier uso	3.997	m² de techo
Techo máximo residencial	1.993	m² de techo
Techo máximo terciario-comercial	2.004	m² de techo
Edificabilidad bruta de la actuación básica	0,67	m² de techo / m² de suelo
Número máximo de viviendas	19	viviendas
Densidad de viviendas	31,99	viviendas / hectárea

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 272 de 511

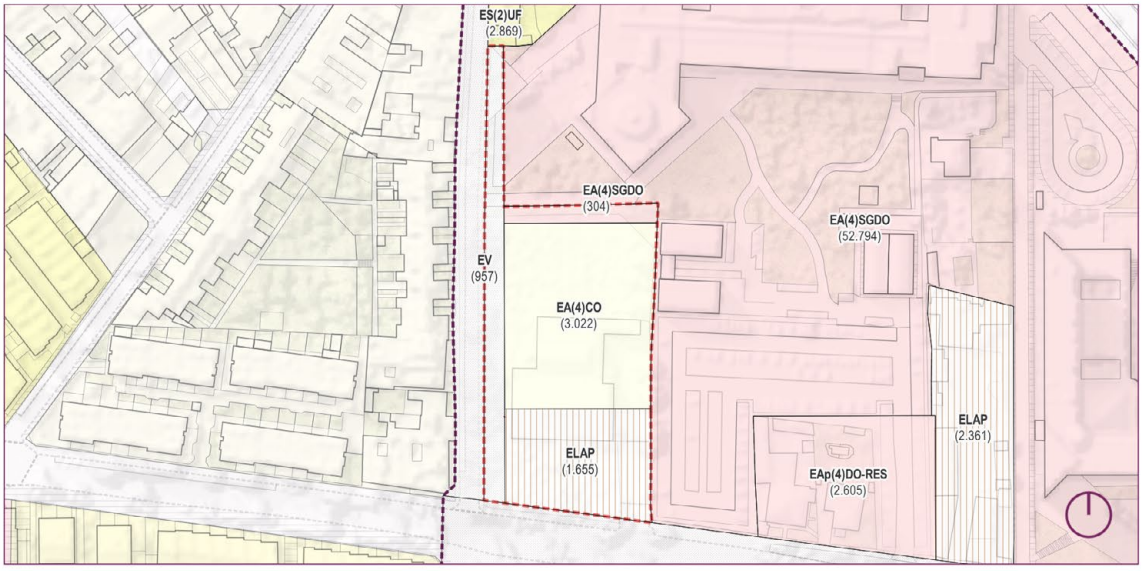
Código de la actuación: AN.AB.02 ***Alternativa 1***

Mapa de intenciones proyectuales



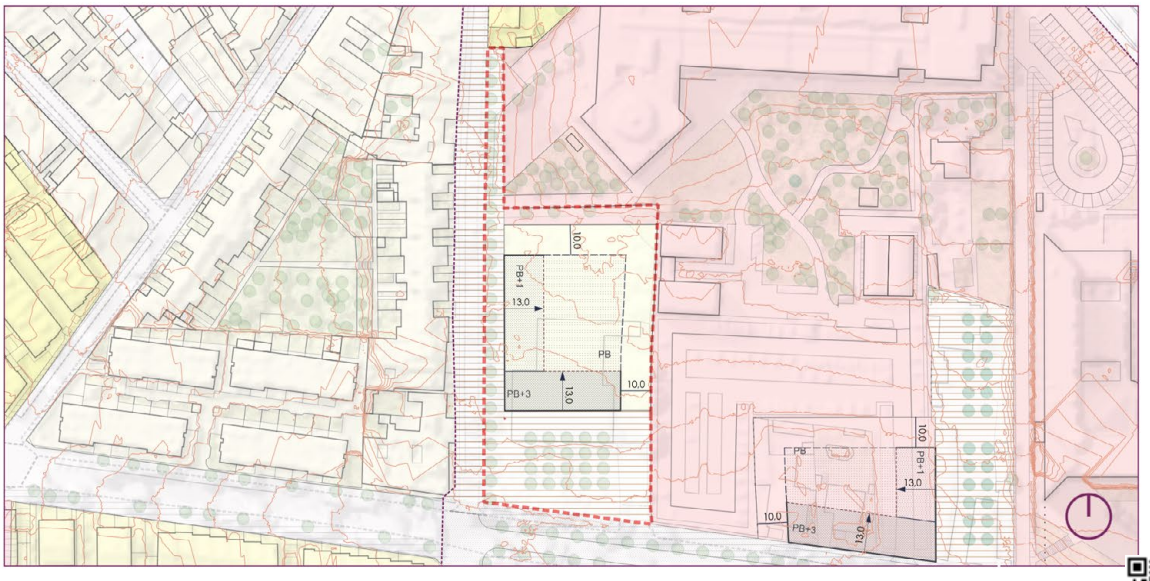
Escala: 1:2.500

Zonificación - Calificación del suelo



Escala: 1:2.500

Ordenación física indicativa



Escala: 1:2.500

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 273 de 511

Código de la actuación: AN.AB.03 *Alternativa 1*

Ubicación: Campus de Anchieta al Norte de la avenida del Astrofísico Francisco Sánchez

Objetivos y observaciones:

Esta actuación, concebida como la "Puerta Norte", se proyecta como acceso principal al sector septentrional del Campus de Anchieta. Actualmente, la disposición dispersa de parcelas destinadas a viviendas unifamiliares y otros usos privados impide definir una entrada clara y representativa al campus.

La propuesta concentra el aprovechamiento privado en una sola parcela, liberando espacio para una plaza de titularidad municipal que actúe como acceso principal. Este nuevo espacio público, concebido como transición entre la ciudad y el campus, estará dotado de calidad urbana y contará con usos terciarios en planta baja para activar el entorno, promover la seguridad y reforzar el carácter peatonal.

Su ubicación se alinea con la actuación AN.AB.05a, garantizando la continuidad espacial del Campus de Anchieta a ambos lados de la avenida del Astrofísico Francisco Sánchez.

AN.AB.03

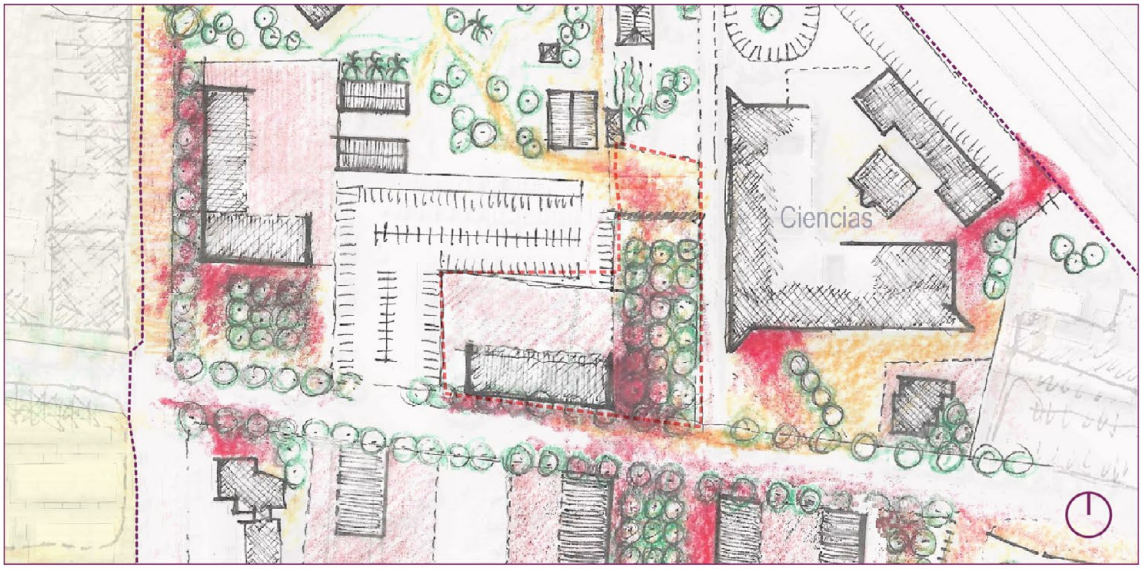
Cuadro de superficies	Superficie	Porcentaje respecto el total del sector	Techo máximo lucrativo						Índice de intensidad uso residencial		Número de viviendas
			Residencial	Terciario - Oficina	Terciario - Comercial	Residencia de estudiantes		Docente			
						Residencial	Comercial		(Superficie de zona en m^2 para 1 vivienda)	(Superficie de techo en m^2 para 1 vivienda)	
	(m^2 suelo)	(%)	(m^2 techo)	(m^2 techo)	(m^2 techo)	(m^2 techo)	(m^2 techo)	(m^2 techo)			(número)
SISTEMAS	**4.966**	**100**				**2.235**	**1.699**				
EAp(4)DO-RES. Sistema docente privado. Edificación abierta. Residencia de estudiantes.	2.605	52,46				2.235	1.699				
ELAP. Sistema de espacios libres. Áreas peatonales y plazas.	2.361	47,54									

Superficie total del ámbito	**4.966**	**m^2 de suelo**
Techo máximo de cualquier uso	3.934	m^2 de techo
Techo máximo residencial	0,00	m^2 de techo
Techo máximo terciario-comercial	1.699	m^2 de techo
Residencia de estudiantes (residencial)	2.235	m^2 de techo
Edificabilidad bruta de la actuación básica	0,79	m^2 de techo / m^2 de suelo
Número máximo de viviendas	0	viviendas
Densidad de viviendas	0,00	viviendas / hectárea

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 274 de 511

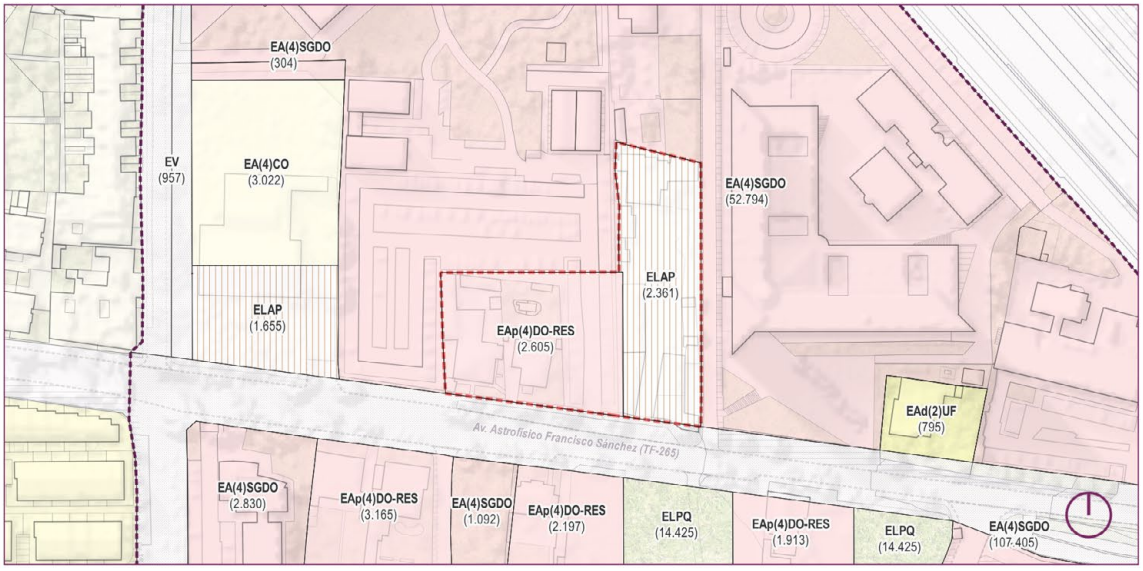
Código de la actuación: AN.AB.03 ***Alternativa 1***

Mapa de intenciones proyectuales



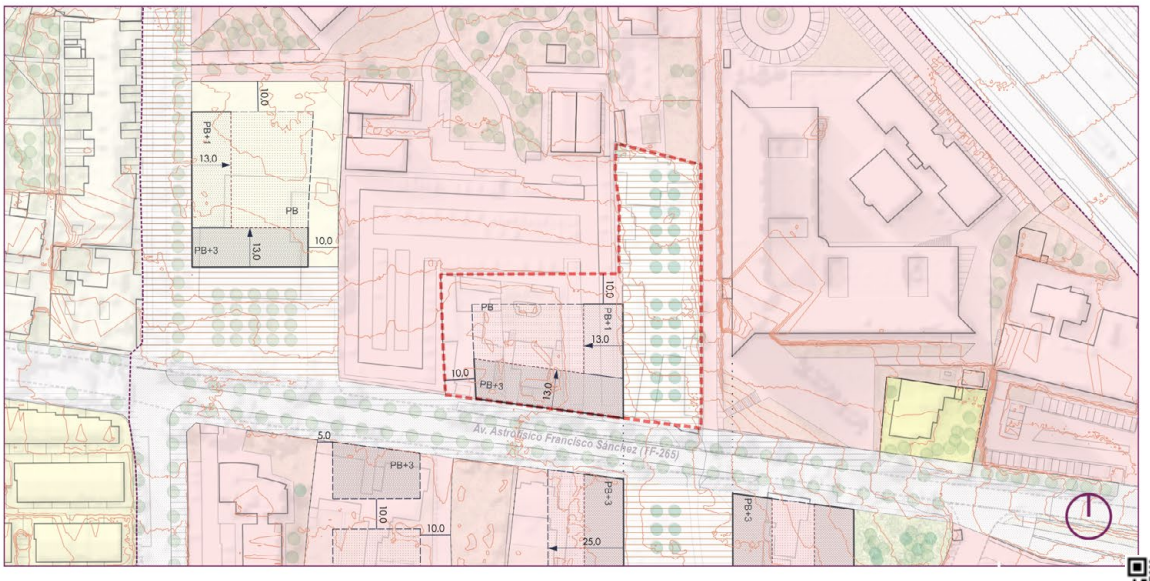
Escala: 1:2.500

Zonificación - Calificación del suelo



Escala: 1:2.500

Ordenación física indicativa



Escala: 1:2.500

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 275 de 511

Código de la actuación: AN.AB.04 ***Alternativa 2***

Ubicación: Campus de Anchieta al Norte de la avenida del Astrofísico Francisco Sánchez

Objetivos y observaciones:

Esta actuación, denominada "Puerta Norte", se plantea como el principal acceso al sector septentrional del Campus de Anchieta. La actual fragmentación de parcelas con viviendas unifamiliares y otros usos privados impide definir una entrada clara y representativa. La propuesta concentra el aprovechamiento privado en dos parcelas, liberando espacio para una secuencia de plazas públicas frente a la avenida, con frentes edificados y usos terciarios en planta baja que fomenten la vitalidad urbana, la seguridad y el carácter peatonal.

Se ha buscado una delimitación más clara y homogénea entre los suelos universitarios y los de titularidad pública o privada, incorporando parcialmente suelo de la Universidad de La Laguna, que se compensa en esta misma actuación. Así, se evita la formación de recovecos inseguros y se facilita una posible futura delimitación física del campus. La actuación también incluye la ampliación del Camino San Francisco de Paula y la definición de una plaza en su cruce con la avenida, activada por un frente edificado con planta baja comercial o de restauración.

Las plazas se alinean con las previstas en la actuación AN.AB.05b, asegurando la continuidad espacial del campus a ambos lados de la avenida del Astrofísico Francisco Sánchez.

AN.AB.04

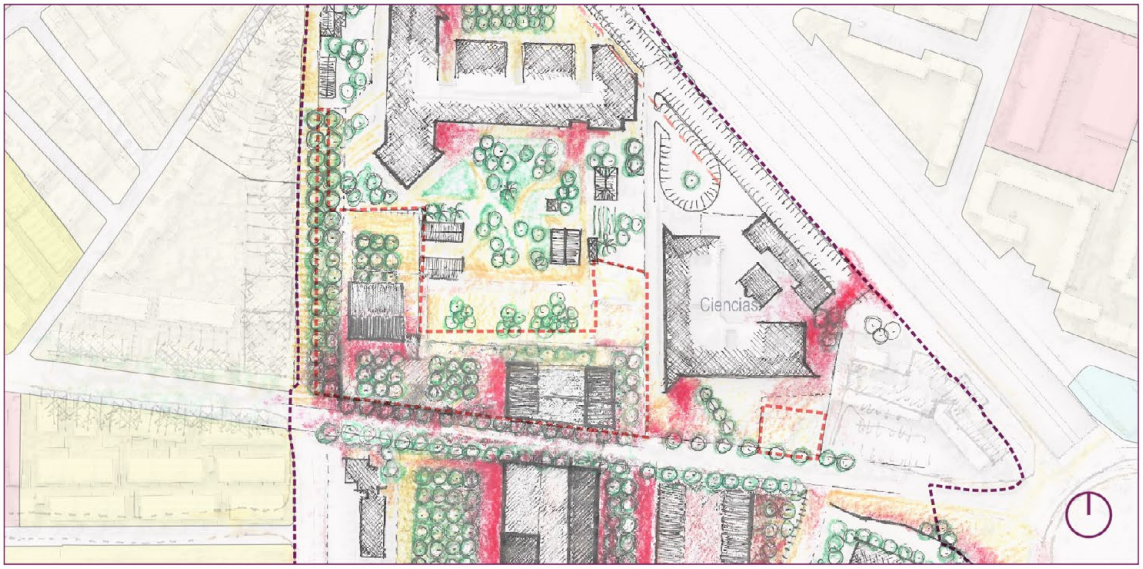
Cuadro de superficies	Superficie	Porcentaje respecto el total del sector	Techo máximo lucrativo						Índice de intensidad uso residencial		Número de viviendas
			Residencial	Terciario - Oficina	Terciario - Comercial	Residencia de estudiantes		Docente			
						Residencial	Comercial		(Superficie de zona en m² para 1 vivienda)	(Superficie de techo en m² para 1 vivienda)	
	(m² suelo)	(%)	(m² techo)	(m² techo)	(m² techo)	(m² techo)	(m² techo)	(m² techo)			(número)
SISTEMAS	**11.481**	**85,31**				**2.922**	**1.724**				
EA(4)SGDO. Sistema general docente. Edificación abierta.	2.972	22,09									
EV-VIARIO. Sistema viario.	957	7,11									
EAp(4)DO-RES. Sistema docente privado. Edificación abierta. Residencia de estudiantes.	1.724	12,81				2.922	1.724				
ELPQ. Sistema de espacios libres. Parques locales.	5.827	43,30									
ZONAS	**1.976**	**14,69**	**3.040**				**1.175**				**30**
EA(6)CO. Residencial colectivo. Edificación aislada.	1.976	14,69	3.040				1.175			100	30

Superficie total del ámbito	**13.457**	**m² de suelo**
Techo máximo de cualquier uso	8.861	m² de techo
Techo máximo residencial	3.040	m² de techo
Techo máximo terciario-comercial	2.899	m² de techo
Residencia de estudiantes (parte residencial)	2.922	m² de techo
Edificabilidad bruta de la actuación básica	0,66	m² de techo / m² de suelo
Número máximo de viviendas	30	viviendas
Densidad de viviendas	22,29	viviendas / hectárea

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 276 de 511

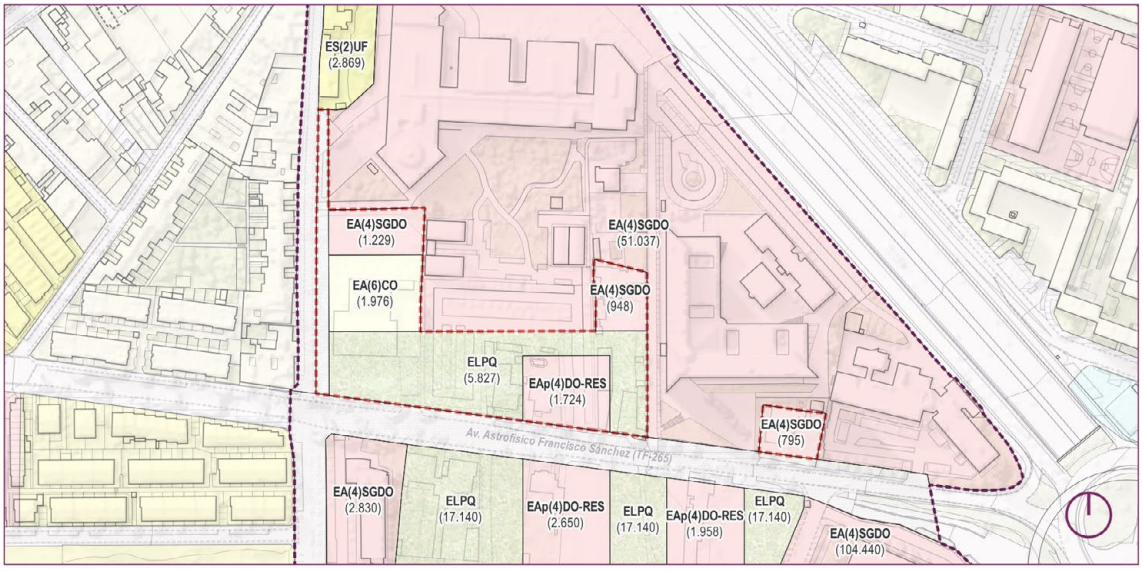
Código de la actuación: AN.AB.04 ***Alternativa 2***

Mapa de intenciones proyectuales



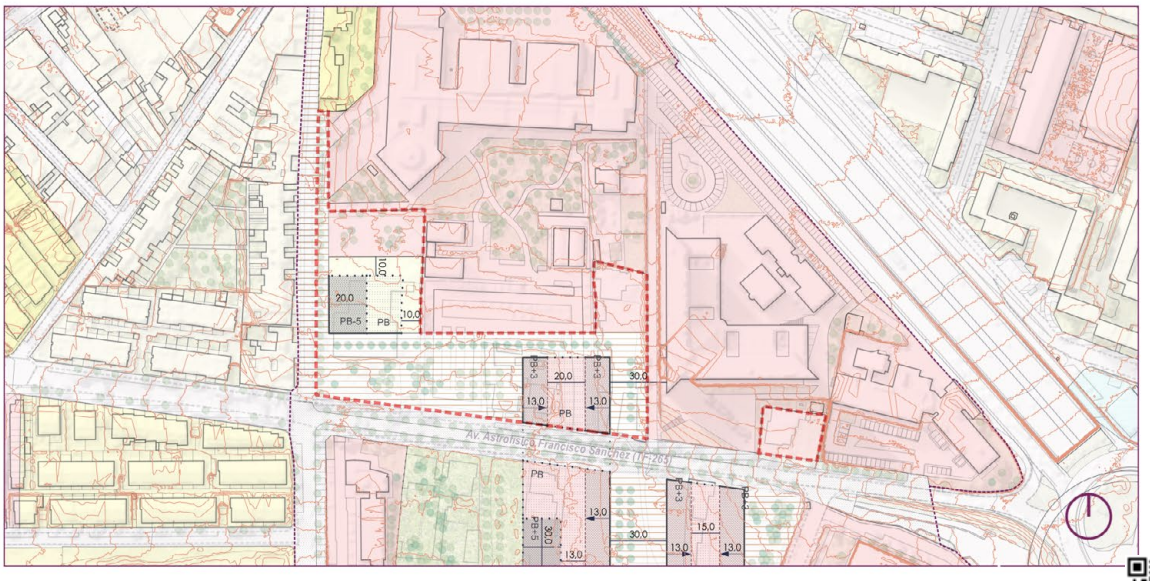
Escala: 1:4.000

Zonificación - Calificación del suelo



Escala: 1:4.000

Ordenación física indicativa



Escala: 1:4.000

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 277 de 511

Código de la actuación: AN.AB.05a *Alternativa 1*

Ubicación: Campus de Anchieta al Sur de la avenida del Astrofísico Francisco Sánchez

Objetivos y observaciones:

Esta actuación, denominada "Puerta Sur", se plantea como el acceso principal al sector meridional del Campus de Anchieta. Actualmente, los accesos son precarios: se limitan a la travesera Vieja de La Esperanza, sin conexión hacia el norte, y al Camino Columbia, que carece de urbanización y condiciones de seguridad.

La propuesta concentra el aprovechamiento urbanístico en tres piezas periféricas, liberando el espacio central para un gran ámbito público de titularidad municipal. Este espacio se conectará con la plaza prevista en la "Puerta Norte" (AN.AB.03), formando un sistema de plazas concatenadas que facilitará una conexión física clara y directa entre los sectores norte y sur del campus.

Al igual que en la actuación AN.AB.03, se prevé que los edificios de uso privado cuenten con usos comerciales y de restauración en planta baja, con el objetivo de activar el espacio público, ofrecer servicios a la comunidad universitaria y a la ciudadanía, y garantizar recorridos seguros y habitados durante el mayor tiempo posible.

La actuación incorpora una pequeña porción de suelo propiedad de la Universidad de La Laguna, redistribuida dentro de la misma actuación, resultando un balance neutro para la institución.

AN.AB.05a

Cuadro de superficies	Superficie	Porcentaje respecto el total del sector	Techo máximo lucrativo						Índice de intensidad uso residencial		Número de viviendas
			Residencial	Terciario - Oficina	Terciario - Comercial	Residencia de estudiantes		Docente			
						Residencial	Comercial		(Superficie de zona en m^2 para 1 vivienda)	(Superficie de techo en m^2 para 1 vivienda)	
	(m^2 suelo)	(%)	(m^2 techo)	(m^2 techo)	(m^2 techo)	(m^2 techo)	(m^2 techo)	(m^2 techo)			(número)
SISTEMAS	**23.274**	**100,00**				**7.386**	**4.713**				
EA(4)SGDO. Sistema general docente. Edificación abierta.	1.574	6,76									
EAp(4)DO-RES. Sistema docente privado. Edificación abierta. Residencia de estudiantes.	7.275	31,26									
ELPQ. Sistema de espacios libres. Parques locales.	14.425	61,98				7.386	4.713				

Superficie total del ámbito	**23.274**	**m^2 de suelo**
Techo máximo de cualquier uso	12.099	m^2 de techo
Techo máximo residencial	0,00	m^2 de techo
Techo máximo terciario-comercial	4.713	m^2 de techo
Residencia de estudiantes (parte residencial)	7.386	m^2 de techo
Edificabilidad bruta de la actuación básica	0,52	m^2 de techo / m^2 de suelo
Número máximo de viviendas	0,00	viviendas
Densidad de viviendas	0,00	viviendas / hectárea

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 278 de 511

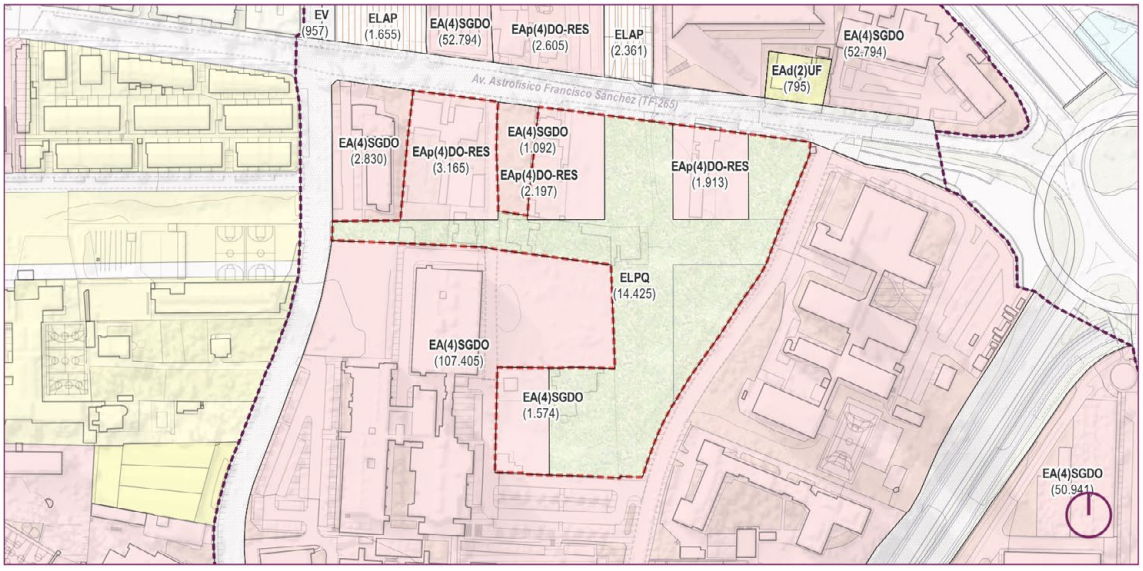
Código de la actuación: AN.AB.05a ***Alternativa 1***

Mapa de intenciones proyectuales



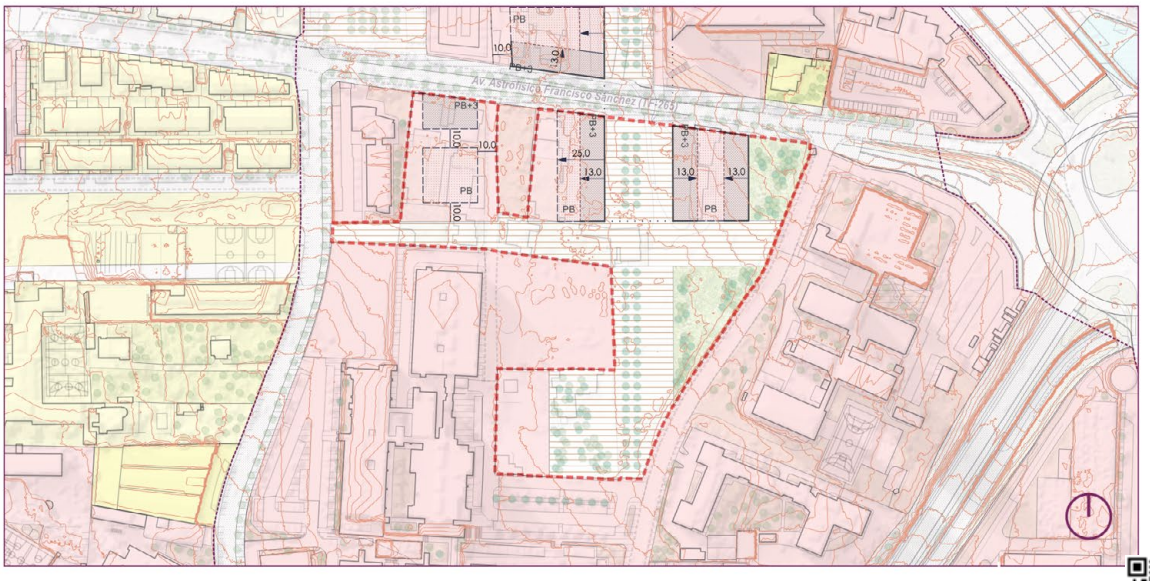
Escala: 1:4.000

Zonificación - Calificación del suelo



Escala: 1:4.000

Ordenación física indicativa



Escala: 1:4.000

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 279 de 511

Código de la actuación: AN.AB.05b *Alternativa 2*

Ubicación: Campus de Anchieta al Sur de la avenida del Astrofísico Francisco Sánchez

Objetivos y observaciones:

Esta actuación, denominada "Puerta Sur", se plantea como el acceso principal al sector meridional del Campus de Anchieta. Actualmente, los accesos son precarios: se limitan a la travesera Vieja de La Esperanza, sin conexión hacia el norte, y al Camino Columbia, que carece de urbanización y condiciones de seguridad.

La propuesta concentra el aprovechamiento urbanístico en dos piezas periféricas, liberando el espacio central para un gran ámbito público de titularidad municipal. Este espacio se conectará con la plaza prevista en la "Puerta Norte" (AN.AB.04), formando un sistema de plazas concatenadas que facilitará una conexión física clara y directa entre los sectores norte y sur del campus.

Al igual que en la actuación AN.AB.04, se prevé que los edificios de uso privado cuenten con usos comerciales y de restauración en planta baja, con el objetivo de activar el espacio público, ofrecer servicios a la comunidad universitaria y a la ciudadanía, y garantizar recorridos seguros y habitados durante el mayor tiempo posible.

La actuación incorpora una porción de suelo de titularidad de la Universidad de La Laguna, en mayor medida que en la actuación AN.AB.05a, con el objetivo de lograr una delimitación más homogénea y menos fragmentada, evitando efectos de "trincheras" en el perímetro del campus. Este suelo se redistribuye dentro de la propia actuación, por lo que el balance final para la Universidad es neutro.

AN.AB.05b

Cuadro de superficies	Superficie	Porcentaje respecto el total del sector	Techo máximo lucrativo						Índice de intensidad uso residencial		Número de viviendas
			Residencial	Terciario - Oficina	Terciario - Comercial	Residencia de estudiantes		Docente			
						Residencial	Comercial		(Superficie de zona en m² para 1 vivienda)	(Superficie de techo en m² para 1 vivienda)	
	(m² suelo)	(%)	(m² techo)	(m² techo)	(m² techo)	(m² techo)	(m² techo)	(m² techo)			(número)
SISTEMAS	**27.343**	**100,00**				**5.916**	**3.383**				
EA(4)SGDO. Sistema general docente. Edificación abierta.	5.594	20,46									
EAp(4)DO-RES. Sistema docente privado. Edificación abierta. Residencia de estudiantes.	4.608	16,85				5.916	3.383				
ELPQ. Sistema de espacios libres. Parques locales.	17.140	62,69									

Superficie total del ámbito	**27.343**	**m² de suelo**
Techo máximo de cualquier uso	9.299	m² de techo
Techo máximo residencial	0,00	m² de techo
Techo máximo terciario-comercial	3.383	m² de techo
Residencia de estudiantes (parte residencial)	5.916	m² de techo
Edificabilidad bruta de la actuación básica	0,34	m² de techo / m² de suelo
Número máximo de viviendas	0	viviendas
Densidad de viviendas	0,00	viviendas / hectárea

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 280 de 511

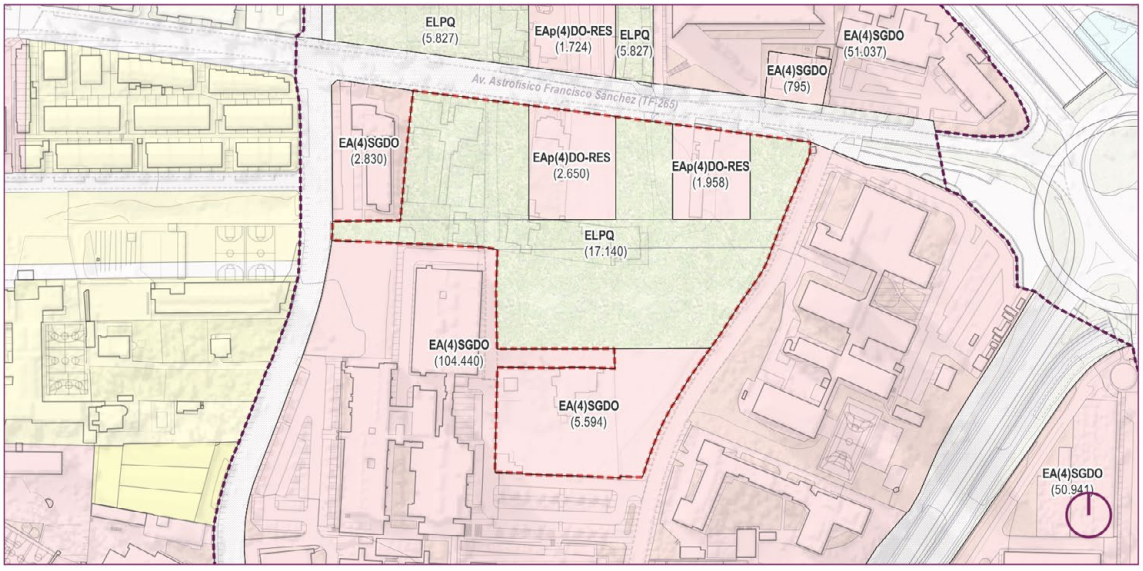
Código de la actuación: AN.AB.05b **Alternativa 2**

Mapa de intenciones proyectuales



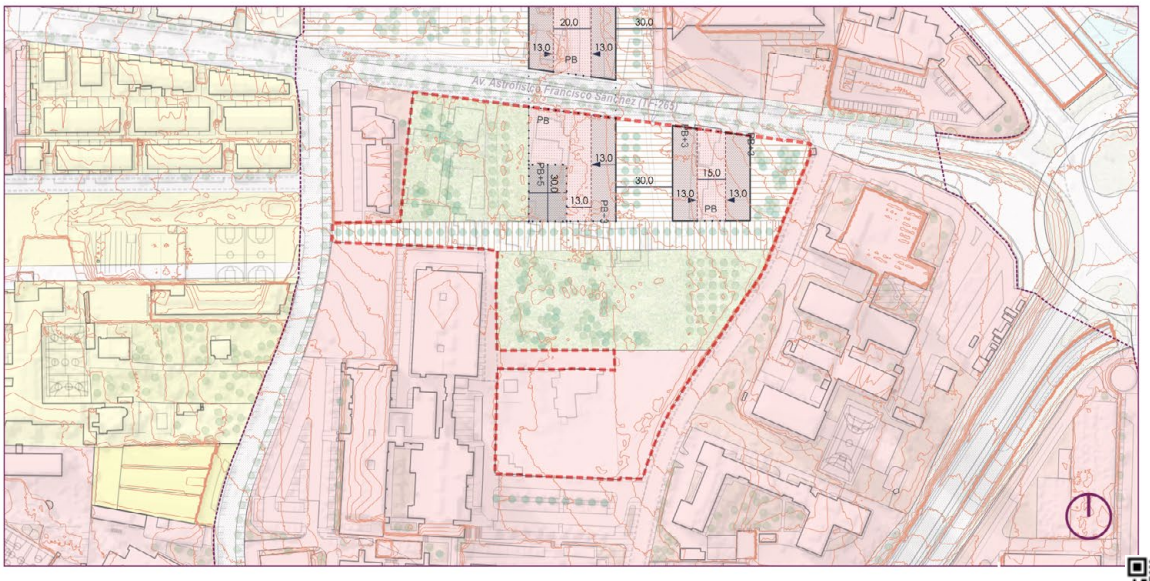
Escala: 1:4.000

Zonificación - Calificación del suelo



Escala: 1:4.000

Ordenación física indicativa



Escala: 1:4.000

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 281 de 511

Código de la actuación: AN.AB.06a *Alternativa 1*

Ubicación: Barrio el Cubanito

Objetivos y observaciones:

Se urbaniza el suelo para habilitar una vía paralela a la calle Domingo González Pérez, configurando una dupla viaria con sentidos opuestos que garantice un acceso y salida adecuados al aparcamiento disuasorio.
Dentro del ámbito de actuación, se excluyen los usos residenciales dada la servidumbre acústica del Aeropuerto de Tenerife Norte y se proponen usos terciarios (UT).
Además, se plantea aprovechar la intervención para generar una pequeña polaridad urbana con fachada al Camino San Miguel de Geneto, incorporando actividades compatibles y aparcamiento propio que contribuyan a dinamizar la zona.

AN.AB.06a

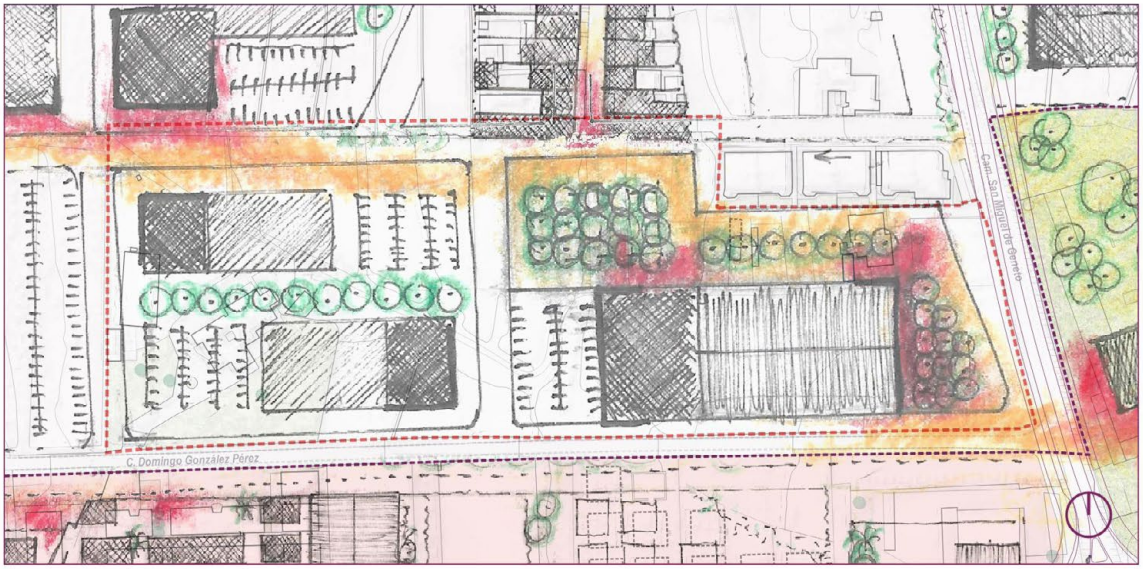
Cuadro de superficies	Superficie	Porcentaje respecto el total del sector	Techo máximo lucrativo						Índice de intensidad uso residencial		Número de viviendas
			Residencial	Terciario - Oficina	Terciario - Comercial	Residencia de estudiantes		Docente			
						Residencial	Comercial		(Superficie de zona en m² para 1 vivienda)	(Superficie de techo en m² para 1 vivienda)	
	(m² suelo)	(%)	(m² techo)	(m² techo)	(m² techo)	(m² techo)	(m² techo)	(m² techo)			(número)
SISTEMAS	**13.898**	**48,76**									
EV-VIARIO. Sistema viario.	6.796	23,84									
EA(2)SC. Sistema sociocultural. Edificación abierta.	2.680	9,40									
ELAP. Sistema de espacios libres. Áreas peatonales y plazas.	4.422	15,51									
ZONAS	**14.604**	**51,24**			**19.430**						
EA(3)UT. Uso terciario. Edificación abierta.	14.604	51,24			19.430						

Superficie total del ámbito	**28.501**	**m² de suelo**
Techo máximo de cualquier uso	19.430	m² de techo
Techo máximo residencial	0,00	m² de techo
Techo máximo terciario-comercial	19.430	m² de techo
Edificabilidad bruta de la actuación básica	0,68	m² de techo / m² de suelo
Número máximo de viviendas	0	viviendas
Densidad de viviendas	0,00	viviendas / hectárea

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 282 de 511

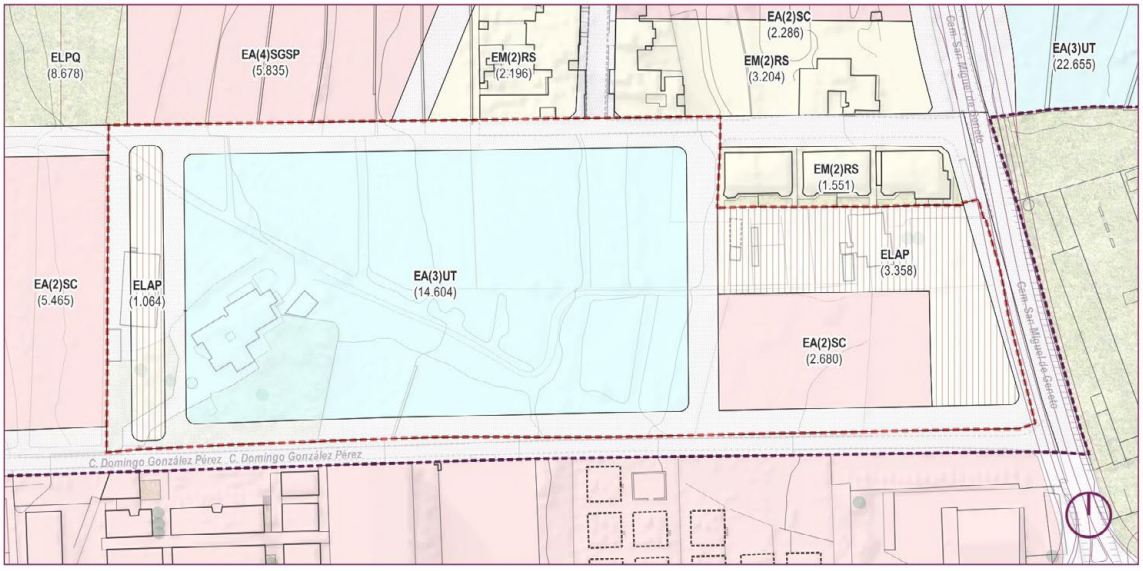
Código de la actuación: AN.AB.06a *Alternativa 1*

Mapa de intenciones proyectuales



Escala: 1:2.500

Zonificación - Calificación del suelo



Escala: 1:2.500

Ordenación física indicativa



Escala: 1:2.500

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 283 de 511

Código de la actuación: AN.AB.06b *Alternativa 2*

Ubicación: Barrio el Cubanito

Objetivos y observaciones:

Se urbaniza el suelo para habilitar una vía paralela a la calle Domingo González Pérez, configurando una dupla viaria con sentidos opuestos que garantice un acceso y salida adecuados al aparcamiento disuasorio.
Dentro del ámbito de actuación, se excluyen los usos residenciales dada la servidumbre acústica del Aeropuerto de Tenerife Norte y se proponen usos terciarios (UT).
Además, se plantea aprovechar la intervención para generar una pequeña polaridad urbana con fachada al Camino San Miguel de Geneto, incorporando actividades compatibles y aparcamiento propio que contribuyan a dinamizar la zona.

AN.AB.06b

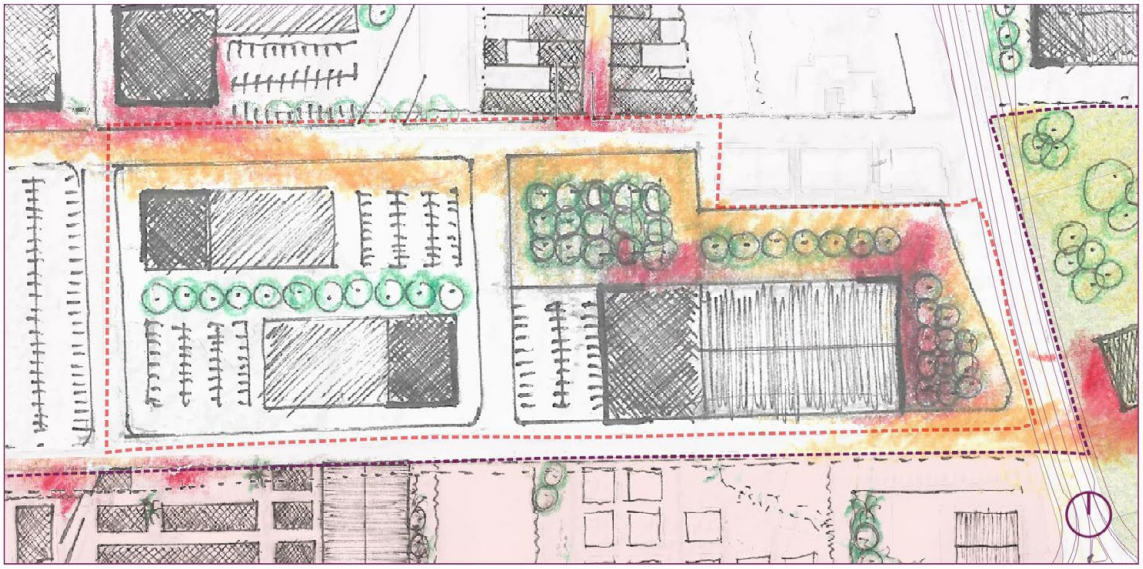
Cuadro de superficies	Superficie	Porcentaje respecto el total del sector	Techo máximo lucrativo						Índice de intensidad uso residencial		Número de viviendas
			Residencial	Terciario - Oficina	Terciario - Comercial	Residencia de estudiantes		Docente			
						Residencial	Comercial		(Superficie de zona en m² para 1 vivienda)	(Superficie de techo en m² para 1 vivienda)	
	(m² suelo)	(%)	(m² techo)	(m² techo)	(m² techo)	(m² techo)	(m² techo)	(m² techo)			(número)
SISTEMAS	**13.898**	**48,76**									
EV-VIARIO. Sistema viario.	6.796	23,84									
EA(2)SC. Sistema sociocultural. Edificación abierta.	2.680	9,40									
ELPQ. Sistema de espacios libres. Parques locales.	3.358	11,78									
ELAP. Sistema de espacios libres. Áreas peatonales y plazas.	1.064	3,73									
ZONAS	**14.604**	**51,24**			**19.430**						
EA(3)UT. Uso terciario. Edificación abierta.	14.604	51,24			19.430						

Superficie total del ámbito	**28.501**	**m² de suelo**
Techo máximo de cualquier uso	19.430	m² de techo
Techo máximo residencial	0,00	m² de techo
Techo máximo terciario-comercial	19.430	m² de techo
Edificabilidad bruta de la actuación básica	0,68	m² de techo / m² de suelo
Número máximo de viviendas	0	viviendas
Densidad de viviendas	0,00	viviendas / hectárea

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 284 de 511

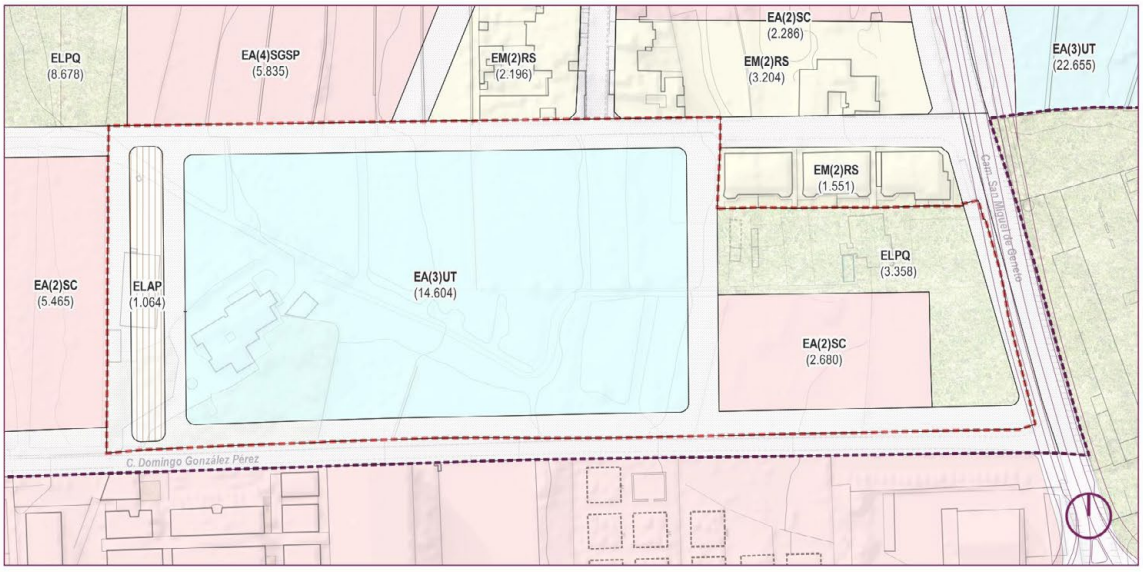
Código de la actuación: AN.AB.06b *Alternativa 2*

Mapa de intenciones proyectuales



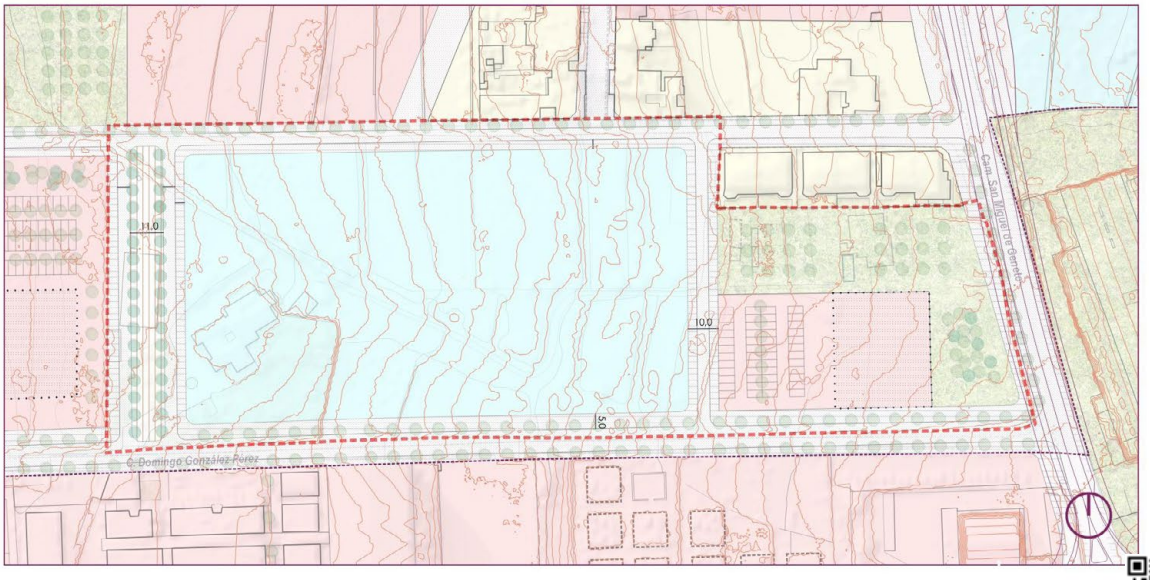
Escala: 1:2.500

Zonificación - Calificación del suelo



Escala: 1:2.500

Ordenación física indicativa



Escala: 1:2.500

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 285 de 511

Código de la actuación: AN.AB.07a *Alternativa 1*

Ubicación: Alrededor Mayber

Objetivos y observaciones:

Con esta actuación se pretende garantizar la continuidad peatonal del eje formado por la calle San Bartolomé de Geneto, reforzando su papel como corredor de movilidad activa entre los barrios del sur del municipio y el entorno del Campus de Anchieta. Asimismo, la actuación plantea dos posibles alternativas de ordenación vinculadas a la localización del futuro vivero municipal.
En la Alternativa 1 (AN.AB.07a), el vivero municipal se ubicaría al final del eje de San Bartolomé de Geneto, manteniendo la actividad comercial prevista en el ámbito situado frente a la calle Mayber, de modo que se preserve la vitalidad urbana de este frente y se favorezca la presencia de usos activos en planta baja.
Por el contrario, en la Alternativa 2 (AN.AB.07b), el vivero se localizaría en relación directa con el vivero insular del Cabildo situado en La Tahonilla y con los terrenos agrícolas vinculados a la Universidad de La Laguna. Esta opción permitiría generar un clúster especializado de viveros y espacios agrícolas, potenciando las sinergias entre investigación, producción vegetal y gestión de la infraestructura verde municipal.

AN.AB.07a

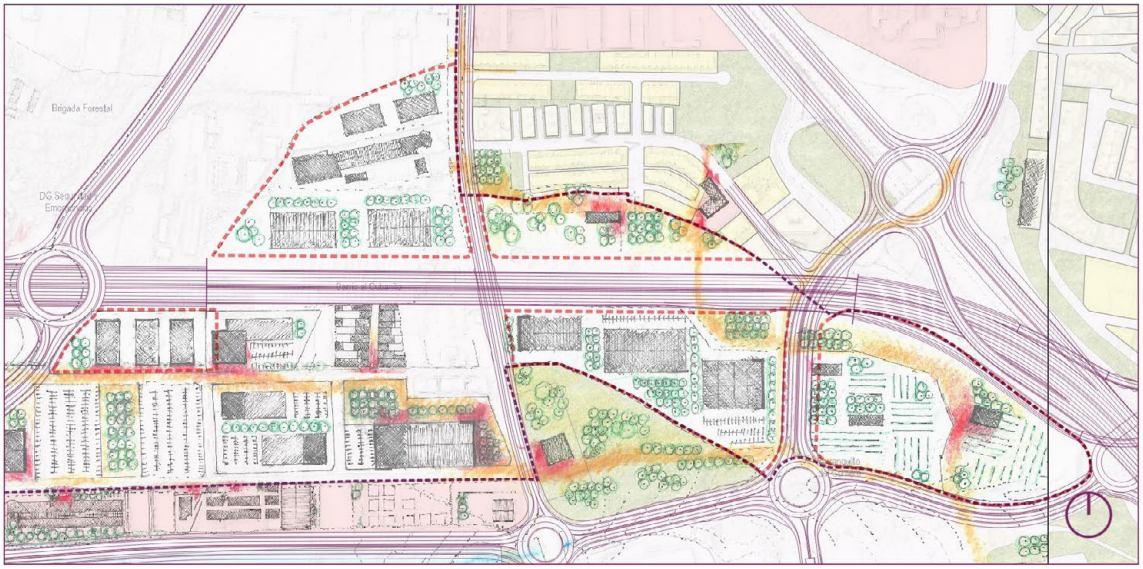
Cuadro de superficies	Superficie	Porcentaje respecto el total del sector	Techo máximo lucrativo						Índice de intensidad uso residencial		Número de viviendas
			Residencial	Terciario - Oficina	Terciario - Comercial	Residencia de estudiantes		Docente			
						Residencial	Comercial		(Superficie de zona en m² para 1 vivienda)	(Superficie de techo en m² para 1 vivienda)	
	(m² suelo)	(%)	(m² techo)	(m² techo)	(m² techo)	(m² techo)	(m² techo)	(m² techo)			(número)
SISTEMAS	**59.360**	**52,40**									
EA(4)SP. Sistema de servicio público. Edificación abierta.	15.406	13,60									
ELPQ Sistema de espacios libres. Parques locales.	40.415	35,68									
ELAP. Sistema de espacios libres. Áreas peatonales y plazas.	3.539	3,12									
ZONAS	**53.918**	**47,60**			**71.740**						
EA(3)UT. Uso terciario. Edificación abierta.	53.918	47,60			71.740						

Superficie total del ámbito	**113.279**	**m² de suelo**
Techo máximo de cualquier uso	71.740	m² de techo
Techo máximo residencial	0,00	m² de techo
Techo máximo terciario-comercial	71.740	m² de techo
Edificabilidad bruta de la actuación básica	0,63	m² de techo / m² de suelo
Número máximo de viviendas	0	viviendas
Densidad de viviendas	0,00	viviendas / hectárea

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 286 de 511

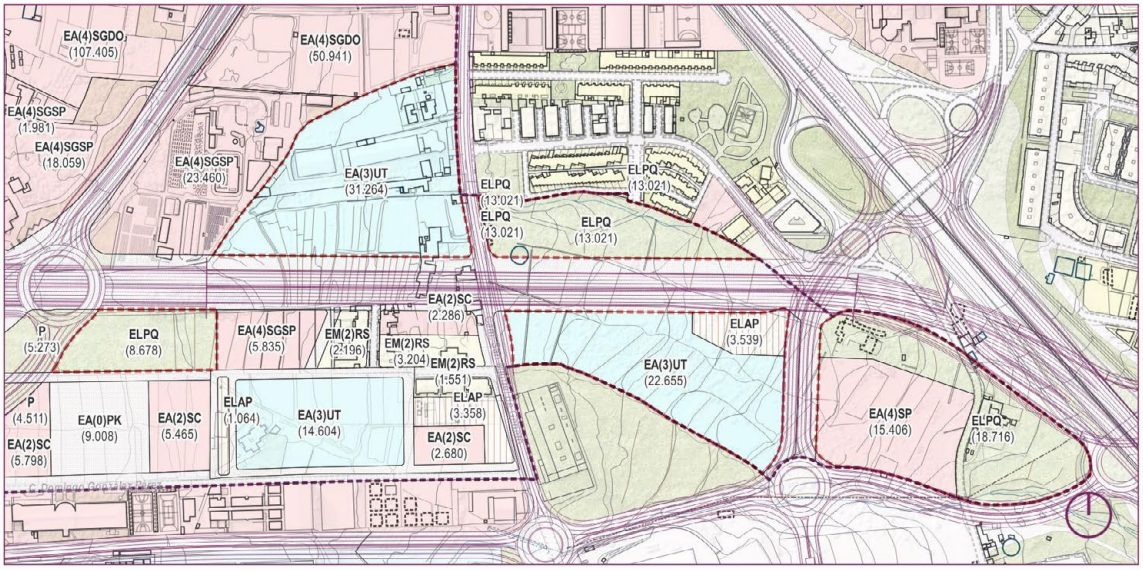
Código de la actuación: AN.AB.07a ***Alternativa 1***

Mapa de intenciones proyectuales



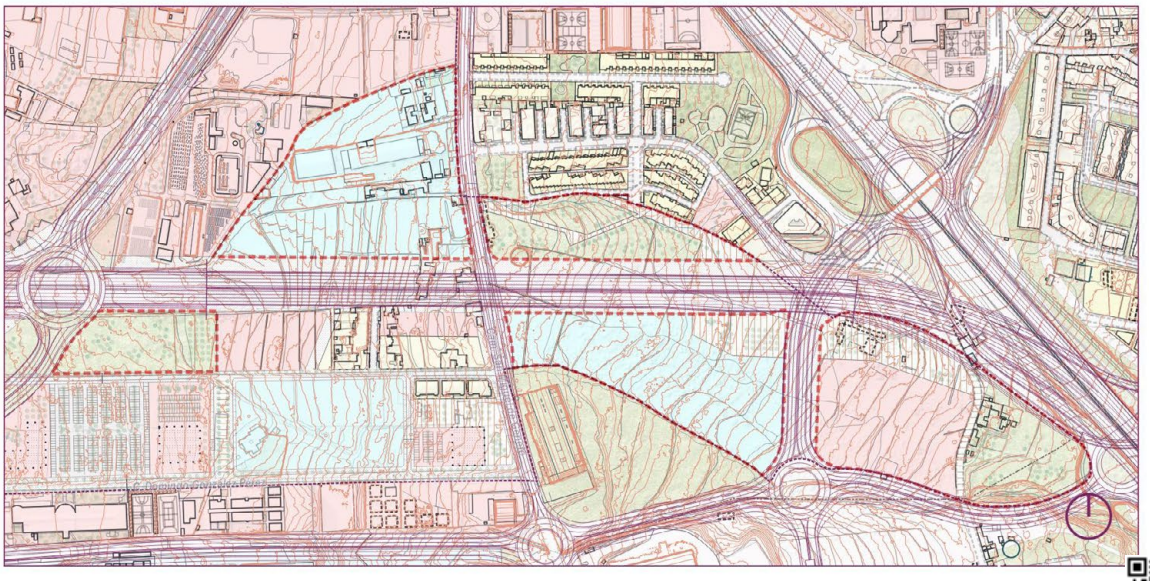
Escala: 1:7.500

Zonificación - Calificación del suelo



Escala: 1:7.500

Ordenación física indicativa



Escala: 1:7.500

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 287 de 511

Código de la actuación: AN.AB.07b *Alternativa 2*

Ubicación: Alrededor Mayber

Objetivos y observaciones:

Con esta actuación se pretende garantizar la continuidad peatonal del eje formado por la calle San Bartolomé de Geneto, reforzando su papel como corredor de movilidad activa entre los barrios del sur del municipio y el entorno del Campus de Anchieta. Asimismo, la actuación plantea dos posibles alternativas de ordenación vinculadas a la localización del futuro vivero municipal.
En la Alternativa 1 (AN.AB.07a), el vivero municipal se ubicaría al final del eje de San Bartolomé de Geneto, manteniendo la actividad comercial prevista en el ámbito situado frente a la calle Mayber, de modo que se preserve la vitalidad urbana de este frente y se favorezca la presencia de usos activos en planta baja.
Por el contrario, en la Alternativa 2 (AN.AB.07b), el vivero se localizaría en relación directa con el vivero insular del Cabildo situado en La Tahonilla y con los terrenos agrícolas vinculados a la Universidad de La Laguna. Esta opción permitiría generar un clúster especializado de viveros y espacios agrícolas, potenciando las sinergias entre investigación, producción vegetal y gestión de la infraestructura verde municipal.

AN.AB.07b

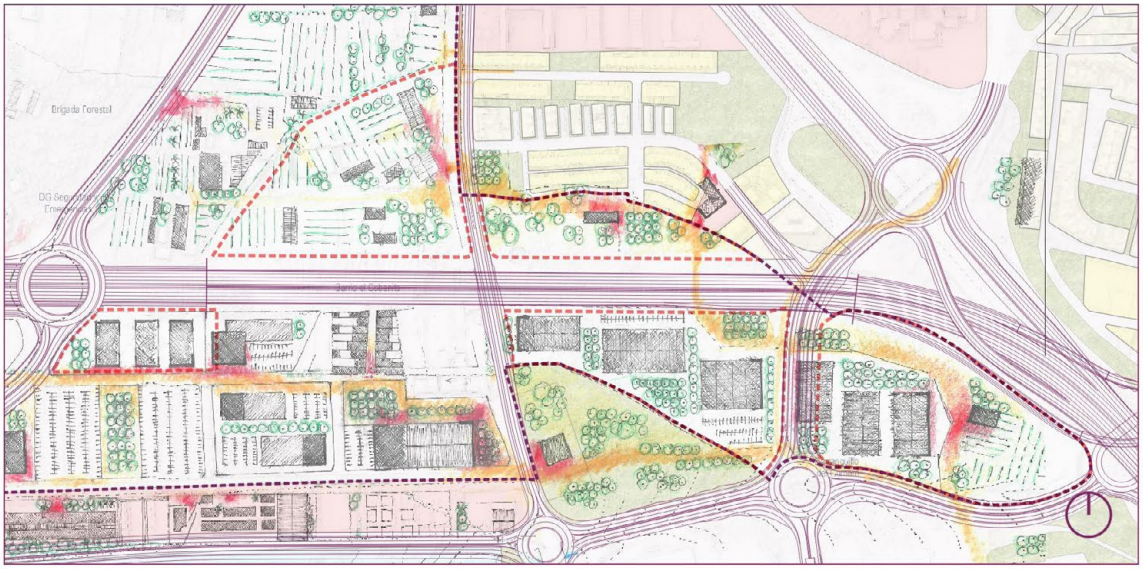
Cuadro de superficies	Superficie	Porcentaje respecto el total del sector	Techo máximo lucrativo						Índice de intensidad uso residencial		Número de viviendas
			Residencial	Terciario - Oficina	Terciario - Comercial	Residencia de estudiantes		Docente			
						Residencial	Comercial		(Superficie de zona en m^2 para 1 vivienda)	(Superficie de techo en m^2 para 1 vivienda)	
	(m^2 suelo)	(%)	(m^2 techo)	(m^2 techo)	(m^2 techo)	(m^2 techo)	(m^2 techo)	(m^2 techo)			(número)
SISTEMAS	**75.218**	**66,40**									
EA(4)SP. Sistema de servicio público. Edificación abierta.	31.264	27,60									
ELPQ Sistema de espacios libres. Parques locales.	43.954	38,80									
ZONAS	**38.061**	**33,60**			**50.641**						
EA(3)UT. Uso terciario. Edificación abierta.	38.061	33,60			50.641						

Superficie total del ámbito	**113.279**	**m^2 de suelo**
Techo máximo de cualquier uso	50.641	m^2 de techo
Techo máximo residencial	0,00	m^2 de techo
Techo máximo terciario-comercial	50.641	m^2 de techo
Edificabilidad bruta de la actuación básica	0,45	m^2 de techo / m^2 de suelo
Número máximo de viviendas	0	viviendas
Densidad de viviendas	0,00	viviendas / hectárea

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 288 de 511

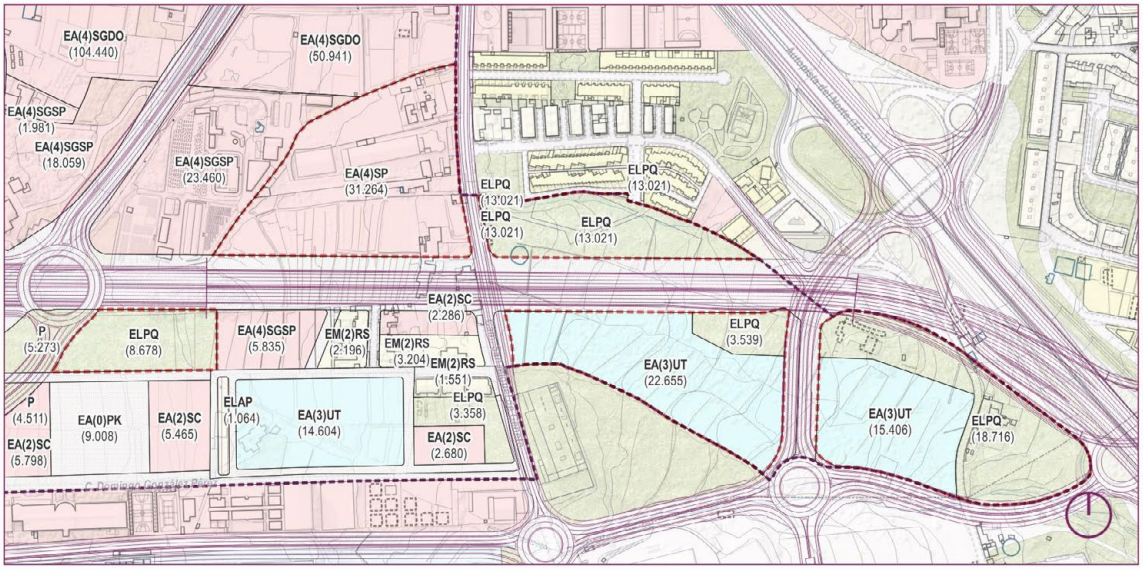
Código de la actuación: AN.AB.07b ***Alternativa 2***

Mapa de intenciones proyectuales



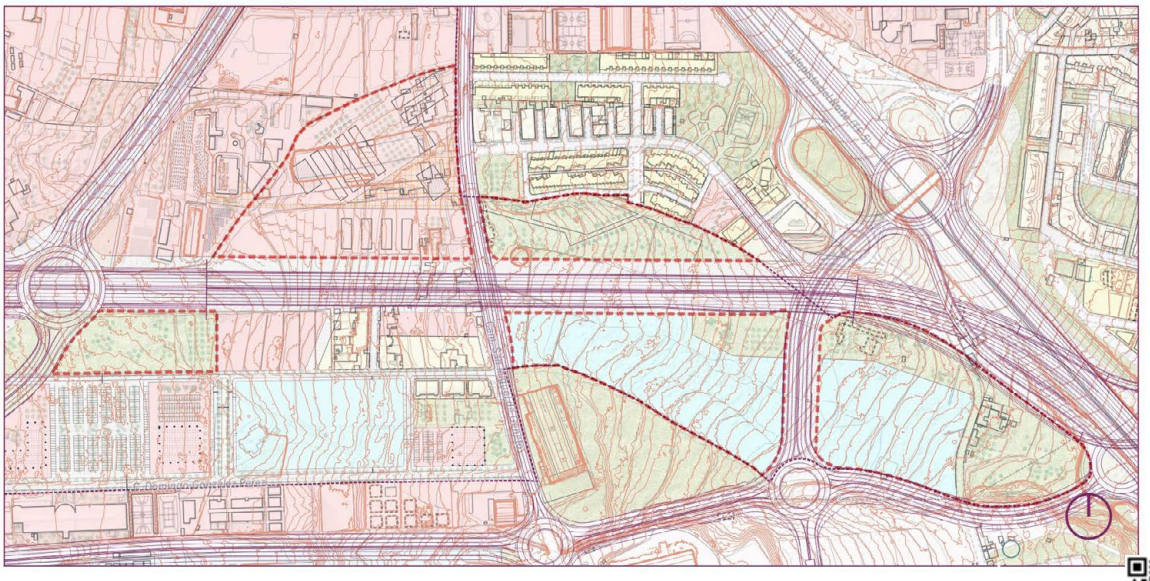
Escala: 1:7.500

Zonificación - Calificación del suelo



Escala: 1:7.500

Ordenación física indicativa



Escala: 1:7.500

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 289 de 511

Actuaciones aisladas

Las actuaciones aisladas necesarias para la ejecución de las acciones recogidas en el apartado 9.2.2 Acciones de la presente memoria, correspondientes al Campus de Anchieta, son las siguientes: AN.AA.01, AN.AA.02 y AN.AA.03.

La actuación **AN.AA.01** se centra en la re-urbanización del tramo final del Camino San Francisco de Paula, entre la avenida del Astrofísico Francisco Sánchez y el Camino del Medio. Este tramo presenta actualmente aceras muy reducidas, en algunos puntos inferiores a 40 cm, con un carril central de circulación y aparcamiento en línea. Se propone su reurbanización manteniendo el carril de circulación, pero ampliando el espacio peatonal mediante una plataforma única y eliminando el aparcamiento en superficie.

Esta mejora se considera prioritaria, ya que este tramo constituye el principal acceso peatonal al campus desde el centro de La Laguna, tras cruzar el puente de la avenida República de Venezuela.

Por otro lado, las actuaciones aisladas **AN.AA.02** y **AN.AA.03** están directamente vinculadas con la acción ACC.AN.02, denominada "Aparcar e ir caminando a la ULL".

En cuanto a la actuación **AN.AA.02**, parte de la actuación AN.AB.06 para dar continuidad a la calle del barrio del Cubanito, paralela a la calle Domingo González Pérez. Esta actuación requiere la adquisición de una pequeña porción de suelo y su posterior urbanización, con el fin de habilitar una conexión efectiva entre el Camino San Francisco de Paula y el Camino San Miguel de Geneto.

Además, incluye la ampliación de la sección de la calle Domingo González Pérez, así como la mejora de la urbanización del tramo actualmente existente.

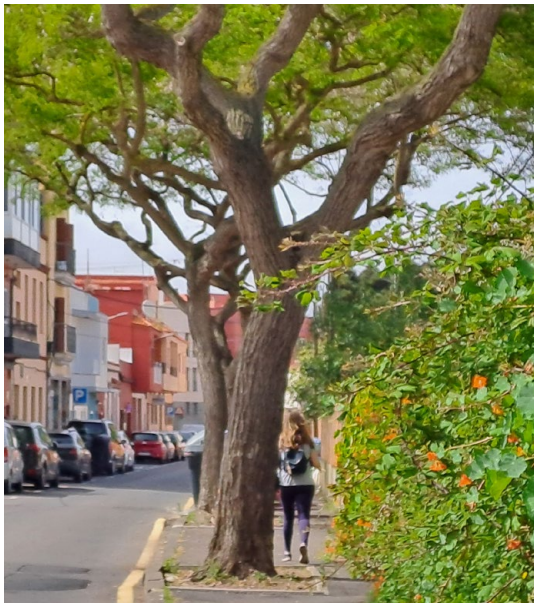


Foto 96. Tramo Camino Francisco de Paula entre Avenida Astrofísico Francisco Sánchez y Camino del Medio. Ancho acera insuficiente.

Colectivo CCRS, junio de 2025



Foto 97. Punto aproximado de conexión entre la continuación de la calle del barrio del Cubanito con el camino de Francisco de Paula

Colectivo CCRS, junio de 2025



Foto 98. Calle Domingo González Pérez en su cruce con el camino de Francisco de Paula

Colectivo CCRS, septiembre de 2025

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 290 de 511

La actuación **AN.AA.03** se enmarca en la estrategia definida en la acción ACC. AN.02 "Aparcar e ir caminando a la ULL" y plantea la urbanización parcial de una parcela pública existente para su uso como aparcamiento disuasorio al suroeste del Campus de Anchieta. Esta intervención busca evitar que la nueva bolsa de aparcamiento se convierta en una extensión urbana insegura, dotándola de condiciones que fomenten su integración urbana, funcional y ambiental.

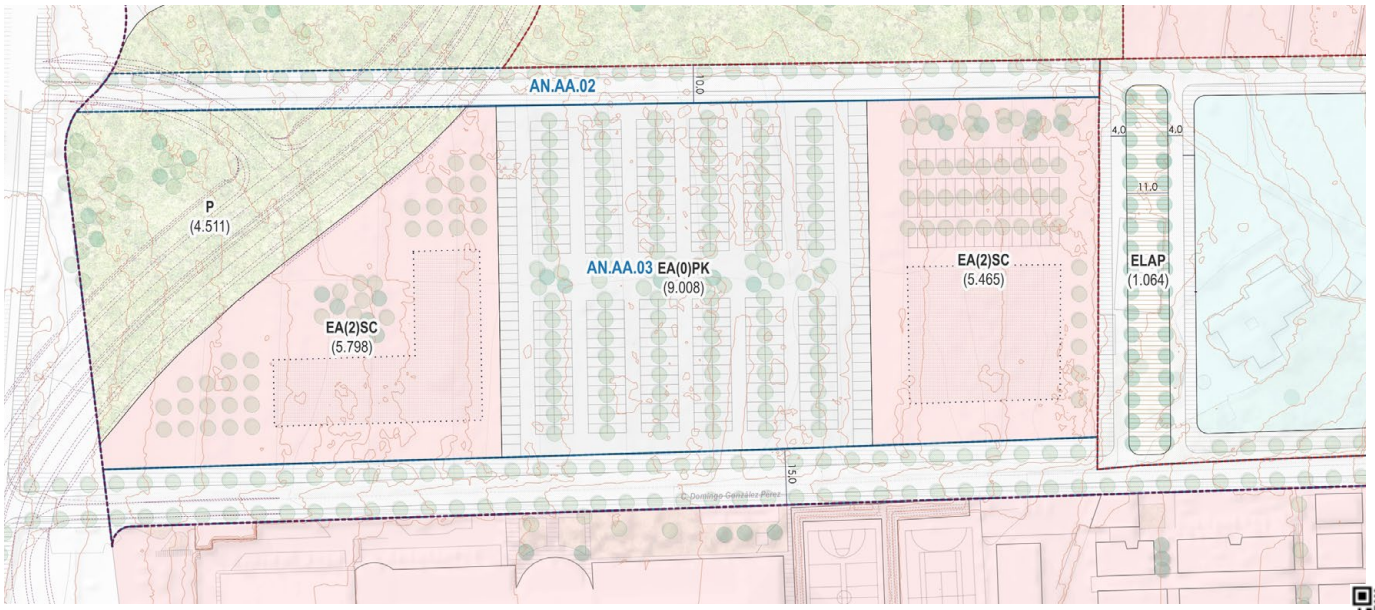
El diseño del aparcamiento disuasorio contempla su subdivisión en varios ámbitos diferenciados, lo que permite combinar el uso como estacionamiento con otros usos que aporten actividad, control y seguridad durante todo el día. Se estima que, con esta configuración, se podrán habilitar más de 600 plazas para vehículos. El diseño incorporará soluciones de pavimentación permeable (como pavimentos alveolares), zonas arboladas y pérgolas con placas fotovoltaicas que garanticen sombra, sostenibilidad ambiental y confort climático.[70]

Se descartan las opciones de aparcamiento en altura o soterrado. En el primer caso, por las restricciones derivadas de la proximidad al Aeropuerto de Tenerife Norte–Ciudad de La Laguna, y en el segundo, por el alto coste de ejecución y mantenimiento, y la baja reversibilidad del uso si en el futuro dejara de ser necesario. En este sentido, se considera más eficiente una solución de aparcamiento en superficie, integrada paisajísticamente y compatible con el entorno urbano.

En coherencia con los objetivos de revitalización y multifuncionalidad urbana, se propone calificar el extremo oriental (a levante) de la parcela pública como sistema de dotación sociocultural, incluyendo expresamente el uso deportivo. Esta propuesta responde a la carencia de dotaciones deportivas detectada en el diagnóstico, así como a la proximidad de centros educativos y de la Ciudad Deportiva del Club Deportivo Tenerife.

Este nuevo ámbito deportivo podría albergar una piscina olímpica, otra de 25 metros, salas deportivas polivalentes y espacios exteriores abiertos al barrio, incluyendo también una pieza de restauración. Esta dotación reforzaría la actividad urbana del entorno, dinamizando el área del aparcamiento y garantizando su seguridad y vitalidad en un horario lo más extenso posible a lo largo de todo el día.

70 En coherencia con lo establecido en la Agenda Urbana de San Cristóbal de La Laguna.



Mapa 97. AN.AA.03. Aparcamiento disuasorio y dotaciones adyacentes para dotarlo de seguridad
Elaboración propia

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 291 de 511

9.2.4 Alternativas

En este apartado se lleva a cabo un análisis ponderado de las diferentes alternativas contempladas en el ámbito objeto de la presente Modificación menor para el Campus de Anchieta.

Al inicio del presente capítulo se han definido, con carácter general, las siguientes tres alternativas de ordenación:

- **Alternativa 0**: situación de partida (planeamiento vigente).

- **Alternativa 1**: aplicación parcial de las acciones, con carácter menos ambicioso.

- **Alternativa 2**: aplicación integral y prioritaria de las acciones, con el máximo nivel de consecución de los objetivos generales propuestos.

Tanto la Alternativa 1 como la Alternativa 2 persiguen los mismos objetivos y estrategias, y se desarrollan a partir de las acciones recogidas en el apartado 9.2.2 "Acciones", así como mediante las actuaciones básicas y aisladas definidas en el apartado 9.2.4 de esta memoria justificativa.

Cabe destacar que el proyecto y las actuaciones ya han sido detalladamente definidas, por lo que la distinción entre Alternativa 1 y Alternativa 2 responde a una conceptualización de alcance, no a la existencia de propuestas cerradas e independientes. En este sentido, **la elección final no debe entenderse como una selección entre escenarios mutuamente excluyentes**, sino como un conjunto de actuaciones combinables y graduables que ayuden a tomar posesión de las mismas a la corporación municipal.

A continuación, se desarrolla una **descripción detallada de cada alternativa**, incluyendo cuadros resumen, cartografía y esquemas gráficos. Posteriormente, se presenta una **valoración comparada de las alternativas, tanto respecto al cumplimiento de los objetivos, acciones y estrategias** planteadas, como **en relación con los condicionantes normativos y sectoriales aplicables.**

Descripción

La **Alternativa 0 o situación de referencia (planeamiento general vigente)** representa la situación actual del Campus de Anchieta, sin aplicación de las acciones ni de las actuaciones básicas definidas en esta Modificación menor. Se mantiene el Plan General vigente, con una calificación urbanística predominantemente de sistema general docente, sin elementos significativos de diversificación funcional, ni mecanismos eficaces de integración con el entorno urbano.

El suelo reservado para sistemas generales universitarios continúa infrautilizado, y las problemáticas detectadas en esta Memoria justificativa persisten sin intervención alguna. El techo lucrativo sigue siendo mínimo (6.720 m^2), limitado a un pequeño ámbito en el barrio del Cubanito, permitiendo unas 44 nuevas viviendas.

La falta de conectividad funcional entre los ámbitos del Campus de Anchieta al norte y al sur de la avenida del Astrofísico Francisco Sánchez, así como la escasa relación entre éste y el barrio del Coromoto, consolidan un modelo monofuncional y con baja intensidad urbana.

La **Alternativa 1 o Aplicación parcial y gradual de las acciones**, plantea una intervención selectiva sobre el ámbito del Campus de Anchieta para esta Modificación menor. Se incorporan las actuaciones básicas AN.AB.01a, AN.AB.02, AN.AB.03, AN.AB.05a, AN.AB.06a y AN.AB.07a, además de las actuaciones aisladas AN.AA.01, AN.AA.02 y AN.AA.03.

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 292 de 511

ALTERNATIVA 0. Campus de Anchieta

Cuadro de superficies	Superficie	Porcentaje respecto el total del sector	Techo máximo lucrativo						Índice de intensidad uso residencial		Número de viviendas
			Residencial	Terciario - Oficina	Terciario - Comercial	Residencia de estudiantes		Docente			
						Residencial	Comercial		(Superficie de zona en m² para 1 vivienda)	(Superficie de techo en m² para 1 vivienda)	
	(m² suelo)	(%)	(m² techo)	(m² techo)	(m² techo)	(m² techo)	(m² techo)	(m² techo)			(número)
SISTEMAS	**593.350**	**98,88**									
Sistemas generales	**455.009**	**75,83**									
EA(4)SGDO. Sistema general docente. Edificación abierta.	348.312	58,04									
EA(e)SGDO. Sistema general docente. Edificación singular.	708	0,12									
EA(4)SGSC. Sistema general sociocultural. Edificación abierta.	69.369	11,56									
EA(4)SGSP. Sistema general de servicio público. Edificación abierta.	7.500	1,25									
SGPU. Sistema general de espacios libres. Parque urbano.	29.120	4,85									
Sistemas no generales	**138.341**	**23,05**									
VIARIO-EV. Sistema viario.	110.896	18,48									
EA(2)SC. Sistema sociocultural. Edificación abierta.	2.286	0,38									
ELAJ. Sistema de espacios libres. Áreas de juego infantiles y áreas ajardinadas.	25.159	4,19									
ZONAS	**6.722**	**1,12**									
EM(2)RS. Residencial unifamiliar permitiéndose residencial colectivo. Edificación mixta.	6.722	1,12	6.720						150		44

DATOS GENERALES

Superficie total del ámbito de estudio	**600.072**	**m² de suelo**	
Techos lucrativos	**6.720**	**m² de techo**	
Residencial	*6.720*	*m² de techo*	
Edificación bruta (lucrativa) del ámbito de estudio (Campus de Anchieta)	**0,01**	**m² de techo / m² de suelo**	
Número máximo de viviendas (no incluye residencia de estudiantes)	**44**	**viviendas**	
Techo máximo no lucrativo	**568.711**	**m² de techo**	
SC - Sociocultural	*94.547*	*m² de techo*	
DO - Docente	*464.189*	*m² de techo*	
SP - Servicio público	*9.975*	*m² de techo*	
Clasificación del suelo			
Suelo urbano	*600.072*	*m² de suelo*	(100%)

Figura 92. Resumen datos globales Alternativa 0. Campus de Anchieta.
Elaboración propia

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 293 de 511

ALTERNATIVA 1. Campus de Anchieta

Cuadro de superficies	Superficie	Porcentaje respecto el total del sector	Techo máximo lucrativo						Índice de intensidad uso residencial		Número de viviendas
			Residencial	Terciario - Oficina	Terciario - Comercial	Residencia de estudiantes		Docente			
						Residencial	Comercial		(Superficie de zona en m² para 1 vivienda)	(Superficie de techo en m² para 1 vivienda)	
	(m² suelo)	(%)	(m² techo)	(m² techo)	(m² techo)	(m² techo)	(m² techo)	(m² techo)			(número)
SISTEMAS	**516.967**	**86,15**									
Sistemas generales	**266.274**	**44,37**									
EA(4)SGDO. Sistema general docente. Edificación abierta.	216.939	36,15									
SGSP. Sistema general de servicio público. Edificación abierta.	49.335	8,22									
Sistemas no generales	**250.693**	**41,78**				**9.621**	**6.412**				
VIARIO-EV. Sistema viario.	119.213	19,87									
EA(0)PK. Sistema viario.	9.008	1,50									
EA(2)SC. Sistema sociocultural. Edificación abierta.	16.229	2,70									
EAp(4)DO-RES. Sistema docente privado. Edificación abierta. Residencia de estudiantes.	9.880	1,65				9.621	6.412				
EA(4)SP. Sistema de servicio público. Edificación abierta.	15.406	2,57									
ELPQ. Sistema de espacios libres. Parques locales.	54.841	9,14									
ELAP. Sistema de espacios libres. Áreas peatonales y plazas.	15.167	2,53									
P. Sistema de espacios libres. Espacio libre de protección.	10.950	1,82									
ZONAS	**83.105**	**13,85**	**13.273**		**94.120**						**100**
EA(4)CO. Residencial colectivo. Edificación abierta.	3.022	0,50	1.993		2.004					100	19
EA(6)CO. Residencial colectivo. Edificación abierta.	947	0,16	3.000		946					100	30
EAd(2)UF. Residencial vivienda unifamiliar. Edificación abierta.	795	0,13	397						700		1
ES(2)UF. Residencial vivienda unifamiliar. Edificación singular.	2.869	0,48	935						700		4
EA(3)UT. Uso terciario. Edificación abierta.	68.522	11,42			91.170						
EM(2)RS. Residencial unifamiliar permitiéndose residencial colectivo. Edificación mixta.	6.950	1,16	6.948						150		46

DATOS GENERALES			
Superficie total del ámbito de estudio	**600.072**	**m² de suelo**	
Techos lucrativos	**123.426**	**m² de techo**	
Residencial	*13.273*	*m² de techo*	
Terciario - Comercial	*94.120*	*m² de techo*	
Residencia estudiantes. Residencial.	*9.621*	*m² de techo*	
Residencia estudiantes. Comercial.	*6.412*	*m² de techo*	
Edificación bruta (lucrativa) del ámbito de estudio (Campus de Anchieta)	**0,21**	**m² de techo / m² de suelo**	
Número máximo de viviendas (no incluye residencia de estudiantes)	**100**	**viviendas**	
Techo máximo no lucrativo	**390.863**	**m² de techo**	
SC - Sociocultural	*16.229*	*m² de techo*	
DO - Docente	*288.529*	*m² de techo*	
SP - Servicio público	*86.105*	*m² de techo*	
Clasificación del suelo			
Suelo urbano	*600.072*	*m² de suelo*	(100%)

Figura 93. Resumen datos globales Alternativa 1. Campus de Anchieta

Elaboración propia

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 294 de 511

ALTERNATIVA 2. Campus de Anchieta

Cuadro de superficies	Superficie	Porcentaje respecto el total del sector	Techo máximo lucrativo						Índice de intensidad uso residencial		Número de viviendas
			Residencial	Terciario - Oficina	Terciario - Comercial	Residencia de estudiantes		Docente			
						Residencial	Comercial		(Superficie de zona en m² para 1 vivienda)	(Superficie de techo en m² para 1 vivienda)	
	(m² suelo)	(%)	(m² techo)	(m² techo)	(m² techo)	(m² techo)	(m² techo)	(m² techo)			(número)
SISTEMAS	**534.665**	**89,10**									
Sistemas generales	**267.149**	**44,52**									
EA(4)SGDO. Sistema general docente. Edificación abierta.	217.814	36,30									
SGSP. Sistema general de servicio público. Edificación abierta.	49.335	8,22									
Sistemas no generales	**267.516**	**44,58**				**8.838**	**5.107**				
VIARIO-EV. Sistema viario.	120.455	20,07									
EA(0)PK. Sistema viario.	9.008	1,50									
EA(2)SC. Sistema sociocultural. Edificación abierta.	16.229	2,70									
EAp(4)DO-RES. Sistema docente privado. Edificación abierta. Residencia de estudiantes.	6.332	1,06				8.838	5.107				
EA(4)SP. Sistema de servicio público. Edificación abierta.	31.264	5,21									
ELPQ. Sistema de espacios libres. Parques locales.	72.215	12,03									
ELAP. Sistema de espacios libres. Áreas peatonales y plazas.	1.064	0,18									
P. Sistema de espacios libres. Espacio libre de protección.	10.950	1,82									
ZONAS	**65.407**	**10,90**	**13.923**		**72.192**						**110**
EA(6)CO. Residencial colectivo. Edificación abierta.	2.923	0,49	6.040		2.121					100	60
ES(2)UF. Residencial vivienda unifamiliar. Edificación singular.	2.869	0,48	935						700		4
EA(3)UT. Uso terciario. Edificación abierta.	52.665	8,78			70.071						
EM(2)RS. Residencial unifamiliar permitiéndose residencial colectivo. Edificación mixta.	6.950	1,16	6.948						150		46

DATOS GENERALES

Superficie total del ámbito de estudio	**600.072**	**m² de suelo**
Techos lucrativos	**100.060**	**m² de techo**
Residencial	*13.923*	*m² de techo*
Terciario - Comercial	*72.192*	*m² de techo*
Residencia estudiantes. Residencial.	*8.838*	*m² de techo*
Residencia estudiantes. Comercial.	*5.107*	*m² de techo*
Edificación bruta (lucrativa) del ámbito de estudio (Campus de Anchieta)	**0,17**	**m² de techo / m² de suelo**
Número máximo de viviendas (no incluye residencia de estudiantes)	**110**	**viviendas**
Techo máximo no lucrativo	**413.118**	**m² de techo**
SC - Sociocultural	*16.229*	*m² de techo*
DO - Docente	*289.693*	*m² de techo*
SP - Servicio público	*107.196*	*m² de techo*
Clasificación del suelo		
Suelo urbano	*600.072*	*m² de suelo* (100%)

Figura 94. Resumen datos globales Alternativa 2. Campus de Anchieta

Elaboración propia

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 295 de 511

Esta alternativa incrementa el techo lucrativo hasta los 123.426 m², permitiendo la construcción de 100 viviendas y 16.033 m² de residencia para estudiantes (de los cuales, las plantas bajas, es decir, unos 6.412 m² de techo, estarán destinadas a usos comerciales y/o terciarios para dotar de vitalidad urbana el entorno). Destacan las actuaciones AN.AB.03 y AN.AB.05a como "Puerta Norte" y "Puerta Sur", que introducen espacios públicos concatenados con frente edificado activo en planta baja (terciarios, comerciales y de restauración), mejorando la conectividad peatonal entre las dos mitades del Campus de Anchieta, actualmente fragmentados por la avenida del Astrofísico Francisco Sánchez, y su vinculación con el barrio del Coromoto.

La actuación AN.AB.06a, ubicada en el barrio del Cubanito, propone reordenar el viario local y crear una pequeña polaridad urbana con fachada al Camino San Miguel de Geneto, incluyendo aparcamiento disuasorio y actividades que lo doten de vida urbana.

No obstante, la Alternativa 1 conserva divisorias irregulares entre el espacio público y el suelo universitario, particularmente en las actuaciones AN.AB.03 y AN.AB.05a, lo que puede generar dificultades de gestión interna una vez ejecutadas las actuaciones, así como espacios inseguros desde el punto de vista del urbanismo con perspectiva de género. Aun así, se valora positivamente su capacidad para introducir diversidad de usos, mejorar la calidad urbana, reducir barreras físicas y generar espacios de transición entre la Universidad de La Laguna y la ciudad.

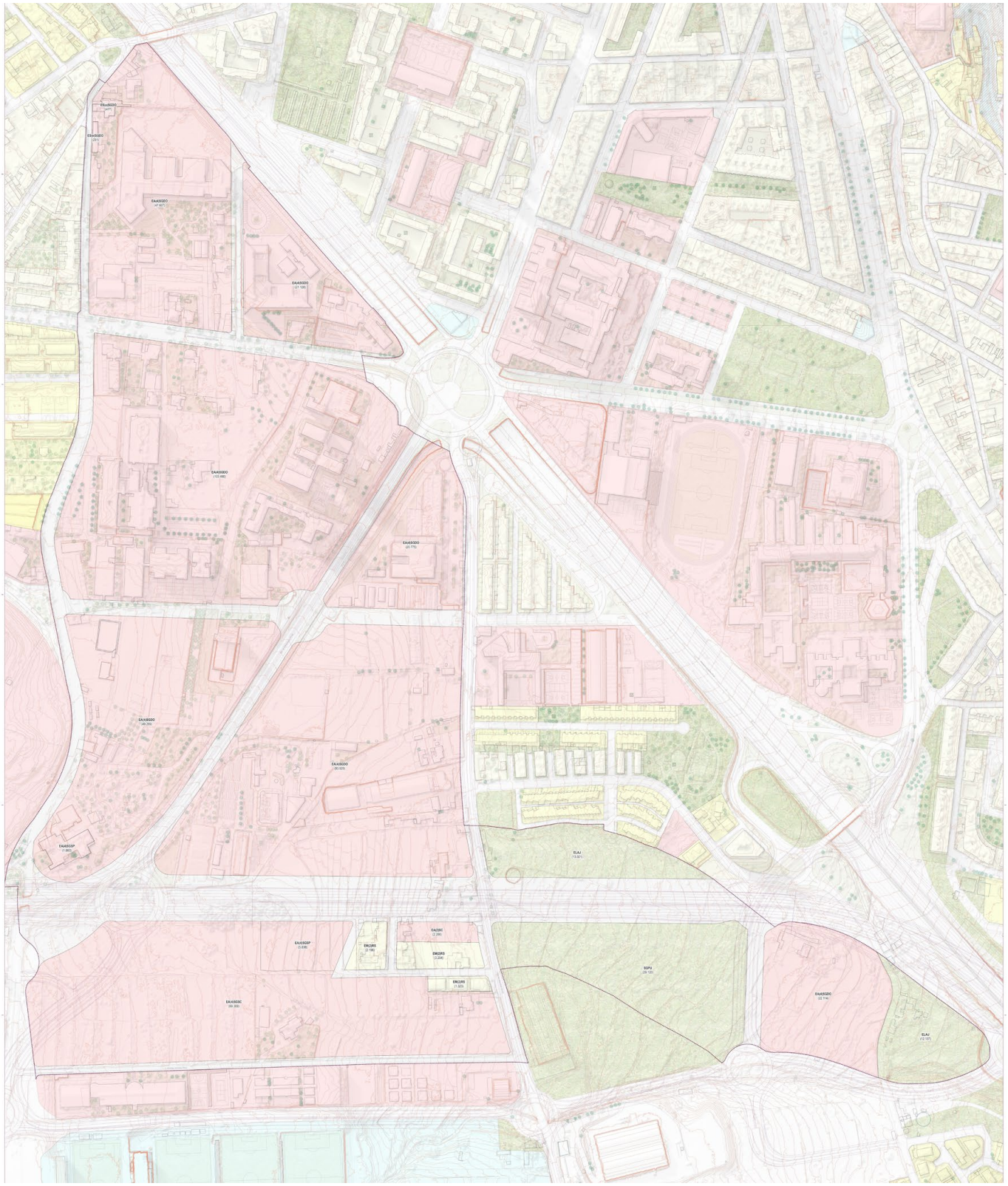
Finalmente, la actuación AN.AB.07a plantea garantizar la continuidad peatonal del eje del camino de San Bartolomé de Geneto hacia el entorno del Campus de Anchieta, reforzando su papel como corredor de movilidad activa entre los barrios del sur del municipio y el ámbito universitario. Asimismo, en esta alternativa se prevé la localización del vivero municipal en el extremo del eje de San Bartolomé de Geneto, manteniendo el frente edificado con actividad comercial y terciaria hacia la calle Mayber.

La **Alternativa 2 o Aplicación integral y prioritaria de las acciones**, representa el nivel máximo de intervención propuesto en esta Modificación menor. Integra todas las actuaciones planteadas, con algunas variaciones respecto de la Alternativa 1. En esta alternativa se incluyen las actuaciones básicas AN.AB.01b, AN.AB.04, AN.AB.05b, AN.AB.06b y AN.AB.07b además de las mismas actuaciones aisladas que en la Alternativa 1, es decir, las AN.AA.01, AN.AA.02 y AN.AA.03.

El techo lucrativo máximo alcanza los 100.060 m², con 110 viviendas y 13.945 m² destinados a residencia de estudiantes (de los cuales, 5.107 m² de techo son destinados a actividades comerciales y/o de restauración en planta baja para dinamizar la actividad urbana del entorno). Se consolida una red peatonal integrada y segura, activa a lo largo del día dado los usos mixtos planteados en planta baja. La intervención en el barrio del Cubanito (AN.AB.06b) añade un sistema viario mejorado respecto de la Alternativa 1, con una rambla que ayuda a acceder al aparcamiento disuasorio, evitando el uso de los caminos de San Miguel de Geneto o Francisco de Paula para ello

La AN.AB.07b, por su parte, plantea igualmente garantizar la continuidad peatonal del eje del camino de San Bartolomé de Geneto, reforzando su función como corredor de movilidad activa entre los barrios del sur del municipio y el entorno del Campus de Anchieta. No obstante, a diferencia de la Alternativa 1, esta opción sitúa el vivero municipal en relación directa con el vivero insular del Cabildo ubicado en La Tahonilla y con los terrenos agrícolas vinculados a la Universidad de La Laguna.

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 296 de 511



Mapa 98. Reproducción del plano O.AN.04. Alternativa 0. Ordenación indicativa

Elaboración propia

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 297 de 511

Esta alternativa es la que mejor responde a los objetivos de accesibilidad, seguridad, compacidad urbana y fomento de mixticidad. También facilita la concentración de todo el aparcamiento del Campus de Anchieta al norte de la avenida del Astrofísico Francisco Sánchez en paralelo a la TF-5.

Valoración conjunta de las alternativas respecto a los objetivos, las acciones y las estrategias

Objetivos generales (OG)

La **Alternativa 0**, correspondiente al planeamiento vigente, obtiene una puntuación de 5 puntos, que refleja un cumplimiento mínimo de los objetivos establecidos. Esta alternativa mantiene una situación de infrautilización del suelo reservado para sistemas generales al servicio de la universidad, sin introducir mejoras significativas en la estructura urbana ni en la integración de los campus con el entorno. Asimismo, persisten las barreras funcionales que fragmentan el territorio y dificultan la conexión con los barrios colindantes.

Por su parte, tanto la **Alternativa 1** como la **Alternativa 2** alcanzan la máxima puntuación posible (15 puntos), cumpliendo con todos los objetivos generales planteados. Ambas alternativas logran transformar los actuales suelos urbanos calificados como sistema general docente al servicio de la universidad que no han sido adquiridos, en espacios activos y funcionales, promoviendo una integración efectiva del campus universitario con el tejido urbano circundante y favoreciendo una red de espacios públicos concatenados. Del mismo modo, se elimina el viario previsto por el planeamiento vigente, dispuesto entre la Facultad de Farmacia y el SEGAI.

Objetivos específicos surgidos de la consulta pública previa (OE)

La **Alternativa 0**, con una puntuación de 8 puntos, refleja un cumplimiento clara-

COMPARATIVA ENTRE ALTERNATIVAS. Campus de Anchieta

Cuadro resumen		Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
SISTEMAS	**(m²)**	**593.350**	**516.967**	**534.665**
	(%)	**98,88**	**86,15**	**89,10**
Sistemas generales	**(m²)**	**455.009**	**266.274**	**267.149**
	(%)	**75,83**	**44,37**	**44,52**
EA(4)SGDO. Sistema general docente. Edificación abierta.	(m²)	348.312	216.939	217.814
ES(e)SGDO. Sistema general docente. Edificación singular.	(m²)	708	-	-
EA(4)SGSC. Sistema general sociocultural. Edificación abierta.	(m²)	69.369	-	-
EA(4)SGSP. Sistema general de servicio público. Edificación abierta.	(m²)	7.500	49.335	49.335
SGPU. Sistema general de espacios libres. Parque urbano.	(m²)	29.120	-	-
Sistemas no generales	**(m²)**	**138.341**	**250.693**	**267.516**
	(%)	**23,05**	**41,78**	**44,58**
VIARIO-EV. Sistema viario.	(m²)	110.896	119.213	120.455
EA(0)PK. Sistema viario. Aparcamiento.	(m²)	-	9.008	9.008
EA(2)SA. Sistema sanitario asistencial. Edificación abierta.	(m²)	-	-	-
EA(2)SC. Sistema sociocultural. Edificación abierta.	(m²)	2.286	16.229	16.229
EA(4)SP. Sistema de servicio público. Edificación abierta.	(m²)	-	15.406	31.264
EAp(4)DO-RES. Sistema docente privado. Edificación abierta. Residencia de estudiantes.	(m²)	-	9.880	6.332
ELPQ. Sistema de espacios libres. Parques locales.	(m²)	-	54.841	72.215
ELAJ. Sistema de espacios libres. Áreas de juego infantiles y áreas ajardinadas.	(m²)	25.159	-	-
ELAP. Sistema de espacios libres. Áreas peatonales y plazas.	(m²)	-	15.167	1.064
P. Sistema de espacios libres. Espacio libre de protección.	(m²)	-	10.950	10.950
ZONAS	**(m²)**	**6.722**	**83.105**	**65.407**
	(%)	**1,12**	**13,85**	**10,90**
EA(4)CO. Residencial colectivo. Edificación cerrada.	(m²)	-	3.022	-
EA(6)CO. Residencial colectivo. Edificación cerrada.	(m²)	-	947	2.923
EAd(2)UF. Residencial vivienda unifamiliar. Edificación abierta.	(m²)	-	795	-
ES(2)UF. Residencial vivienda unifamiliar. Edificación singular.	(m²)	-	2.869	2.869
EA(3)UT. Uso terciario. Edificación abierta.	(m²)	-	68.522	52.665
EM(2)RS. Residencial unifamiliar permitiéndose residencial colectivo. Edificación mixta.	(m²)	6.722	6.950	6.950
Datos generales				
Superficie total del ámbito de estudio	(m²)	600.072	600.072	600.072
Techos lucrativos	**(m² techo)**	**6.720**	**123.426**	**100.060**
Residencial	(m² techo)	6.720	13.273	13.923
Terciario - Comercial	(m² techo)	-	94.120	72.192
Residencia de estudiantes. Residencial.	(m² techo)	-	9.621	8.838
Residencia de estudiantes. Comercial.	(m² techo)	-	6.412	5.107
Edificabilidad bruta (lucrativa) del ámbito de estudio	**(m² techo/m² suelo)**	**0,01**	**0,21**	**0,17**
Número máximo de viviendas (no incluye residencia de estudiantes)	**(viviendas)**	**44**	**100**	**110**
Techos máximo no lucrativo	**(m² techo)**	**568.711**	**390.863**	**413.2**
SC - Sociocultural	(m² techo)	94.547	16.229	16.2
DO - Docente	(m² techo)	464.189	288.529	289.6
SP - Servicio público	(m² techo)	9.975	88.105	107.1

Figura 95. Comparativa entre alternativas. Campus de Anchieta
Elaboración propia

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismodelaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 298 de 511

Grado de cumplimiento de los objetivos generales. Campus de Anchieta

Objetivo general	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
OG.1. Pasar de bolsas de suelo infrautilizadas a usos más eficientes.	1	3	3
OG.2. Integrar estos suelos en un sistema funcional coherente con la estructura urbana.	1	3	3
OG.3. Favorecer la conexión física, funcional, ambiental y social entre la Universidad, los barrios colindantes y el territorio circundante.	1	3	3
OG.4. Reforzar la movilidad activa y saludable, suprimiendo viarios previstos que resultan incompatibles con la actividad investigadora.	1	3	3
OG.5. Contribuir a la cohesión territorial y social, activando la ciudad desde dentro y reduciendo la presión sobre el suelo rústico.	1	3	3
Puntuación	**5**	**15**	**15**

Grado de cumplimiento de los objetivos específicos surgidos de la consulta pública. Campus de Anchieta

Objetivo específico	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
Objetivos comunes para los tres campus			
OE.1. Mejorar la integración entre la universidad y la ciudad, favoreciendo la conexión física, funcional y social entre los campus y los barrios colindantes.	1	3	3
OE.2. Incrementar la oferta de vivienda pública, especialmente destinada a estudiantes y personas mayores.	1	2	3
OE.3. Ampliar y mejorar los espacios verdes y de paseo, fomentando la calidad ambiental, el bienestar y la creación de espacios para el encuentro	1	2	3
OE.4. Impulsar una movilidad sostenible y la accesibilidad peatonal, garantizando la seguridad, la conectividad, así como una reducción del tráfico motorizado en los entornos universitarios.	1	2	3
Objetivos específicos de cada ámbito			
OE.AN.1. Incorporar una residencia de mayores y nuevos espacios verdes y de paseo.	1	2	2
OE.AN.2. Mejorar la accesibilidad mediante un aparcamiento municipal y favorecer la conectividad peatonal y viaria del entorno.	1	3	3
OE.AN.3. Preservar las edificaciones tradicionales y el tejido residencial existente.	1	3	2
OE.AN.4. Fomentar la actividad económica local, incorporando pequeños comercios y servicios de proximidad que refuercen la vida urbana del ámbito.	1	3	3
Puntuación	**8**	**20**	**22**

Figura 96. Valoración grado de cumplimiento de los objetivos generales y de los específicos surgidos de la consulta pública en las alternativas planteadas para el Campus de Anchieta
Elaboración propia

mente insuficiente de los objetivos surgidos de la consulta pública previa (OE). Esta alternativa mantiene las carencias existentes en cuanto a integración urbana y diversidad de usos. No se prevé ninguna actuación concreta para la obtención de vivienda pública ni residencias, así como ni para ampliar los espacios de encuentro o fomentar el comercio de proximidad que dota de seguridad al barrio del Coromoto. Asimismo, se mantiene la desconexión entre los campus y el Coromoto, perpetuando la segmentación física y funcional actualmente existente.

La **Alternativa 1, con 20 puntos**, alcanza un nivel alto de cumplimiento de los objetivos específicos. Introduce mejoras sustanciales en la conectividad peatonal, en la creación de espacios públicos activos y en la incorporación de usos terciarios en planta baja, contribuyendo a dinamizar el entorno universitario y a reforzar la relación con los barrios colindantes. No obstante, en el caso del OE.2, relativo al *incremento de la oferta de vivienda pública, especialmente destinada a estudiantes y personas mayores*, esta alternativa se valora con 2 puntos en lugar de 3. Ello se debe a que el techo residencial total previsto es ligeramente inferior al de la **Alternativa 2**, con una diferencia aproximada de algo más de 1.000 m² de techo. Además, la superficie destinada específicamente a residencia de estudiantes es también algo menor en la Alternativa 1. En la fase de redacción de la Modificación menor para su aprobación inicial, este techo residencial se desglosará, en todo caso, atendiendo al porcentaje correspondiente de vivienda sometida a algún régimen de protección.

En relación con el OE.3, relativo a la *ampliación y mejora de los espacios verdes y de paseo*, la Alternativa 2 ha sido mejor valorada que la Alternativa 1. Ello se explica por la mayor claridad y coherencia espacial de los ámbitos libres propuestos en las actuaciones AN.AB.04 y AN.AB.05, que evitan recovecos, mejoran la legibilidad del espacio público y garantizan una delimitación más nítida y continua entre el suelo de titularidad universitaria y el espacio público de cesión al Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna. Esta misma condición repercute positivamente en la valoración del OE.4, relativo al *impulso de la movilidad sostenible y la accesibilidad peatonal*, dado que la configuración espacial de la Alternativa 2 ofrece un sistema de espacios públicos más seguro, continuo y fácilmente reconocible.

En cuanto a los objetivos específicos propios del ámbito del Campus de Anchieta, ambas alternativas, la Alternativa 1 y la Alternativa 2, han sido valoradas con 2 puntos en el OE.AN.1, que plantea la *incorporación de una residencia de mayores y nuevos espacios verdes y de paseo*. Si bien ambas alternativas generan nuevos espacios libres estratégicos, acompañados de plantas bajas activas y recorridos peatonc

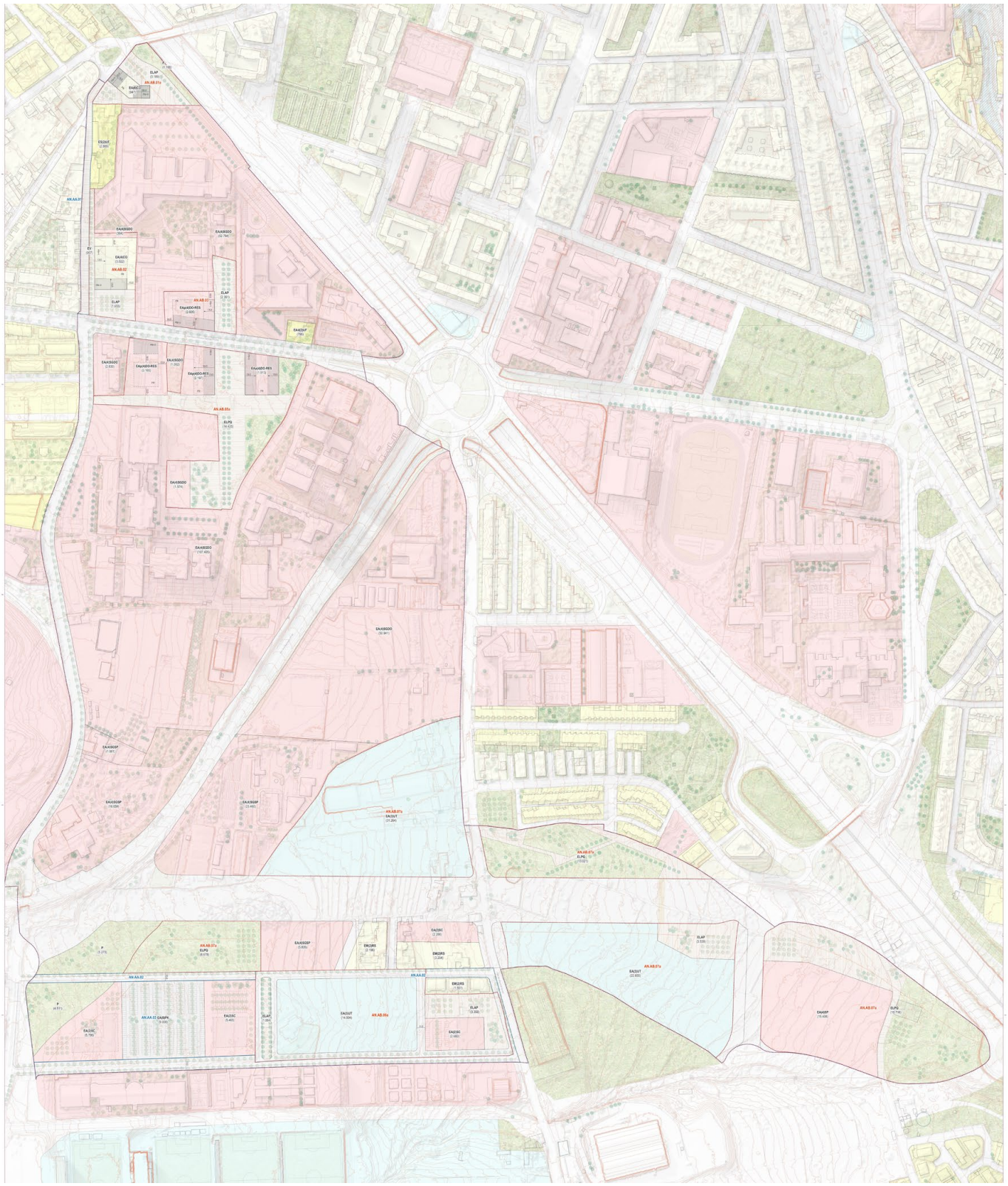
Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 299 de 511



Mapa 99. Dibujo Alternativa 1. Ordenación indicativa

Elaboración propia

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 300 de 511



Mapa 100. Reproducción del plano O.AN.05. Alternativa 1. Ordenación indicativa

Elaboración propia

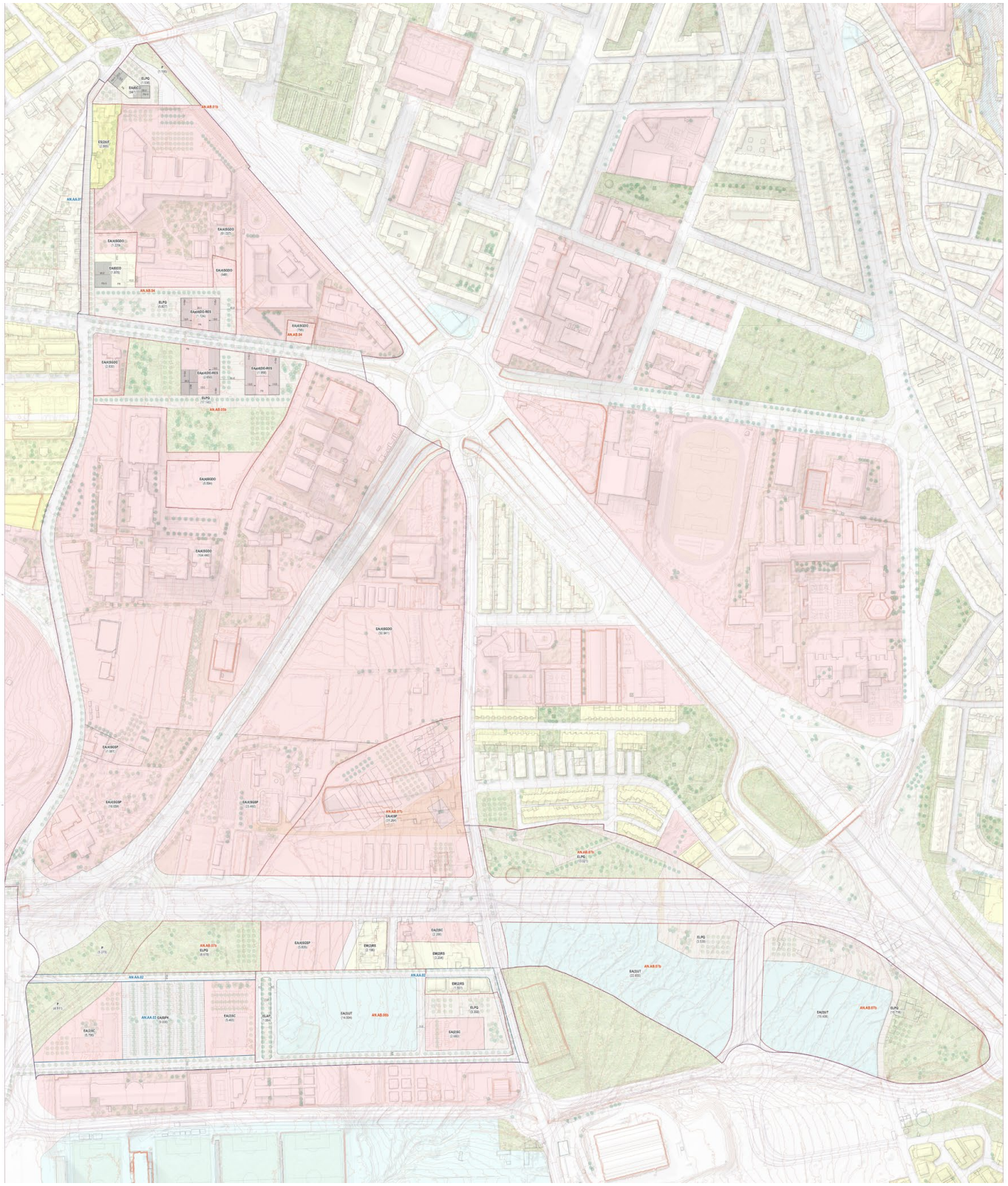
Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 301 de 511



Mapa 101. Dibujo Alternativa 2. Ordenación indicativa

Elaboración propia

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 302 de 511



Mapa 102. Reproducción del plano O.AN.06. Alternativa 2. Ordenación indicativa

Elaboración propia

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 303 de 511

les de calidad, no se contempla específicamente la implantación de una residencia de mayores, sino fundamentalmente de residencias vinculadas a la comunidad universitaria.

La última diferencia significativa entre ambas alternativas se produce en el OE.AN.3, relativo a la *preservación de las edificaciones tradicionales y del tejido residencial existente*. En este caso, la Alternativa 1 ha sido mejor valorada, al mantener una vivienda existente más que la Alternativa 2. No obstante, ambas alternativas preservan, en la medida de lo posible, elementos residenciales y edificaciones de interés, como la Finca del Pino en el Camino San Francisco de Paula, la vivienda situada en el cruce de este camino con el puente de la avenida República de Venezuela y, en el caso de la Alternativa 1, la vivienda unifamiliar aislada de la calle Domingo González Pérez.

En conjunto, y a la vista de lo anteriormente expuesto, **la Alternativa 1 obtiene una puntuación global de 20 puntos**, mientras que **la Alternativa 2 alcanza 22 puntos**, situándose esta última como la opción que mejor responde a los objetivos específicos derivados de la consulta pública previa. Estos objetivos han sido determinantes en la definición y ordenación de las actuaciones que conforman las distintas alternativas, resultando en una puntuación de 22 sobre los 24 puntos posibles en el caso de la Alternativa 2, lo que refuerza su coherencia estratégica y su adecuación a las demandas ciudadanas.

Acciones (ACC.AN)

En el diagrama de Sankey recogido en las *figuras 98 y 99* se representa gráficamente la relación entre las alternativas (A), las actuaciones básicas (AN.AB), las acciones[71] (ACC.AN) y las estrategias específicas[72] (E.AN.) del proyecto planteado por esta Modificación menor de PGO para el Campus de Anchieta.

La **Alternativa 0**, correspondiente al planeamiento vigente, no incorpora ninguna de las actuaciones asociadas a las acciones ACC.AN, motivo por el cual obtiene una puntuación total de 0 puntos. Esta ausencia de actuaciones evidencia su carácter estático y confirma su incapacidad para poner en marcha ninguna de las transformaciones estructurales planteadas en la presente Modificación menor.

Por su parte, la **Alternativa 1**, con una puntuación total de 45,5 puntos, desarrolla de forma parcial el conjunto de acciones estratégicas previstas. Incorpora las actuaciones AN.AB.01a, AN.AB.02, AN.AB.03, AN.AB.05a, AN.AB.06a y AN.AB.07a, todas ellas alineadas con al menos una de las cuatro acciones establecidas. Cabe señalar que en esta alternativa se ha establecido un coeficiente de impacto de 0,5 para las actuaciones AN.AB.02 y AN.AB.03, ya que en la Alternativa 2 dichas actuaciones se integran en una única intervención más ambiciosa: AN.AB.04. Este ajuste garantiza que el sumatorio global de puntuación máxima sea coherente y comparable entre ambas alternativas.

La **Alternativa 2**, con una puntuación de 30 puntos, es la que mejor desarrolla el conjunto de acciones ACC.AN. Incluye las actuaciones AN.AB.01b, AN.AB.04, AN.AB.05b, AN.AB.06b y AN.AB.07b.

Las **diferencias clave en la puntuación entre las alternativas 1 y 2** se concentran en las siguientes actuaciones:

- **AN.AB.01**. En la Alternativa 2 (AN.AB.01b) se plantea un nuevo acceso viario al Campus desde una vía alternativa, lo que permite concentrar el aparcamiento en paralelo a la TF-5. Este acceso resulta

71 Ver apartado "9.2.2 Acciones".

72 Ver apartado "9.2.1 Estrategias específicas".

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 304 de 511

Figura 97. Relación entre actuaciones básicas, acciones y alternativas. Campus de Anchieta
Elaboración propia

Relación entre actuaciones básicas, acciones y alternativas. Campus de Anchieta

Actuación (AN.AB)	Acciones (ACC.AN)	Alternativa 0	Alternativa 1		Alternativa 2	
		Valoración	Valoración	Coeficiente	Valoración	Coeficiente
AN.AB.01a	ACC.AN.01. Caminar o ir en guagua a la ULL.	No aplica	2	1	No aplica	
	ACC.AN.02. Aparcar e ir caminando a la ULL.	No aplica	1	1	No aplica	
	ACC.AN.03. Concentrar aparcamiento.	No aplica	1	1	No aplica	
	ACC.AN.04. Unir Norte y Sur.	No aplica	1	1	No aplica	
	ACC.AN.05. Clúster de viveros.	No aplica	1	1	No aplica	
	ACC.AN.06. Continuidad San Bartolomé de Geneto.	No aplica	1	1	No aplica	
AN.AB.01b	ACC.AN.01. Caminar o ir en guagua a la ULL.	No aplica	No aplica		2	1
	ACC.AN.02. Aparcar e ir caminando a la ULL.	No aplica	No aplica		1	1
	ACC.AN.03. Concentrar aparcamiento.	No aplica	No aplica		3	1
	ACC.AN.04. Unir Norte y Sur.	No aplica	No aplica		1	1
	ACC.AN.05. Clúster de viveros.	No aplica	No aplica		1	1
	ACC.AN.06. Continuidad San Bartolomé de Geneto.	No aplica	No aplica		1	1
AN.AB.02	ACC.AN.01. Caminar o ir en guagua a la ULL.	No aplica	2	0,5	No aplica	
	ACC.AN.02. Aparcar e ir caminando a la ULL.	No aplica	1	0,5	No aplica	
	ACC.AN.03. Concentrar aparcamiento.	No aplica	1	0,5	No aplica	
	ACC.AN.04. Unir Norte y Sur.	No aplica	1	0,5	No aplica	
	ACC.AN.05. Clúster de viveros.	No aplica	1	0,5	No aplica	
	ACC.AN.06. Continuidad San Bartolomé de Geneto.	No aplica	1	0,5	No aplica	
AN.AB.03	ACC.AN.01. Caminar o ir en guagua a la ULL.	No aplica	1	0,5	No aplica	
	ACC.AN.02. Aparcar e ir caminando a la ULL.	No aplica	1	0,5	No aplica	
	ACC.AN.03. Concentrar aparcamiento.	No aplica	1	0,5	No aplica	
	ACC.AN.04. Unir Norte y Sur.	No aplica	3	0,5	No aplica	
	ACC.AN.05. Clúster de viveros.	No aplica	1	0,5	No aplica	
	ACC.AN.06. Continuidad San Bartolomé de Geneto.	No aplica	1	0,5	No aplica	
AN.AB.04	ACC.AN.01. Caminar o ir en guagua a la ULL.	No aplica	No aplica		2	1
	ACC.AN.02. Aparcar e ir caminando a la ULL.	No aplica	No aplica		1	1
	ACC.AN.03. Concentrar aparcamiento.	No aplica	No aplica		3	1
	ACC.AN.04. Unir Norte y Sur.	No aplica	No aplica		3	1
	ACC.AN.05. Clúster de viveros.	No aplica	No aplica		1	1
	ACC.AN.06. Continuidad San Bartolomé de Geneto.	No aplica	No aplica		1	1
AN.AB.05a	ACC.AN.01. Caminar o ir en guagua a la ULL.	No aplica	2	1	No aplica	
	ACC.AN.02. Aparcar e ir caminando a la ULL.	No aplica	1	1	No aplica	
	ACC.AN.03. Concentrar aparcamiento.	No aplica	1	1	No aplica	
	ACC.AN.04. Unir Norte y Sur.	No aplica	3	1	No aplica	
	ACC.AN.05. Clúster de viveros.	No aplica	1	1	No aplica	
	ACC.AN.06. Continuidad San Bartolomé de Geneto.	No aplica	1	1	No aplica	
AN.AB.05b	ACC.AN.01. Caminar o ir en guagua a la ULL.	No aplica	No aplica		2	1
	ACC.AN.02. Aparcar e ir caminando a la ULL.	No aplica	No aplica		1	1
	ACC.AN.03. Concentrar aparcamiento.	No aplica	No aplica		1	1
	ACC.AN.04. Unir Norte y Sur.	No aplica	No aplica		3	1
	ACC.AN.05. Clúster de viveros.	No aplica	No aplica		1	1
	ACC.AN.06. Continuidad San Bartolomé de Geneto.	No aplica	No aplica		1	1
AN.AB.06a	ACC.AN.01. Caminar o ir en guagua a la ULL.	No aplica	2	1	No aplica	
	ACC.AN.02. Aparcar e ir caminando a la ULL.	No aplica	3	1	No aplica	
	ACC.AN.03. Concentrar aparcamiento.	No aplica	1	1	No aplica	
	ACC.AN.04. Unir Norte y Sur.	No aplica	1	1	No aplica	
	ACC.AN.05. Clúster de viveros.	No aplica	2	1	No aplica	
	ACC.AN.06. Continuidad San Bartolomé de Geneto.	No aplica	2	1	No aplica	
AN.AB.06b	ACC.AN.01. Caminar o ir en guagua a la ULL.	No aplica	No aplica		2	1
	ACC.AN.02. Aparcar e ir caminando a la ULL.	No aplica	No aplica		3	1
	ACC.AN.03. Concentrar aparcamiento.	No aplica	No aplica		1	1
	ACC.AN.04. Unir Norte y Sur.	No aplica	No aplica		1	1
	ACC.AN.05. Clúster de viveros.	No aplica	No aplica		2	1
	ACC.AN.06. Continuidad San Bartolomé de Geneto.	No aplica	No aplica		2	1
AN.AB.07a	ACC.AN.01. Caminar o ir en guagua a la ULL.	No aplica	2	1	No aplica	
	ACC.AN.02. Aparcar e ir caminando a la ULL.	No aplica	2	1	No aplica	
	ACC.AN.03. Concentrar aparcamiento.	No aplica	1	1	No aplica	
	ACC.AN.04. Unir Norte y Sur.	No aplica	1	1	No aplica	
	ACC.AN.05. Clúster de viveros.	No aplica	2	1	No aplica	
	ACC.AN.06. Continuidad San Bartolomé de Geneto.	No aplica	3	1	No aplica	
AN.AB.07b	ACC.AN.01. Caminar o ir en guagua a la ULL.	No aplica	No aplica		2	1
	ACC.AN.02. Aparcar e ir caminando a la ULL.	No aplica	No aplica		2	1
	ACC.AN.03. Concentrar aparcamiento.	No aplica	No aplica		1	1
	ACC.AN.04. Unir Norte y Sur.	No aplica	No aplica		1	1
	ACC.AN.05. Clúster de viveros.	No aplica	No aplica		3	1
	ACC.AN.06. Continuidad San Bartolomé de Geneto.	No aplica	No aplica		3	1
Puntuación		0	45,5		52	

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 305 de 511

Marco de actuación metodológico

Conexiones entre objetivos generales, alternativas y actuaciones

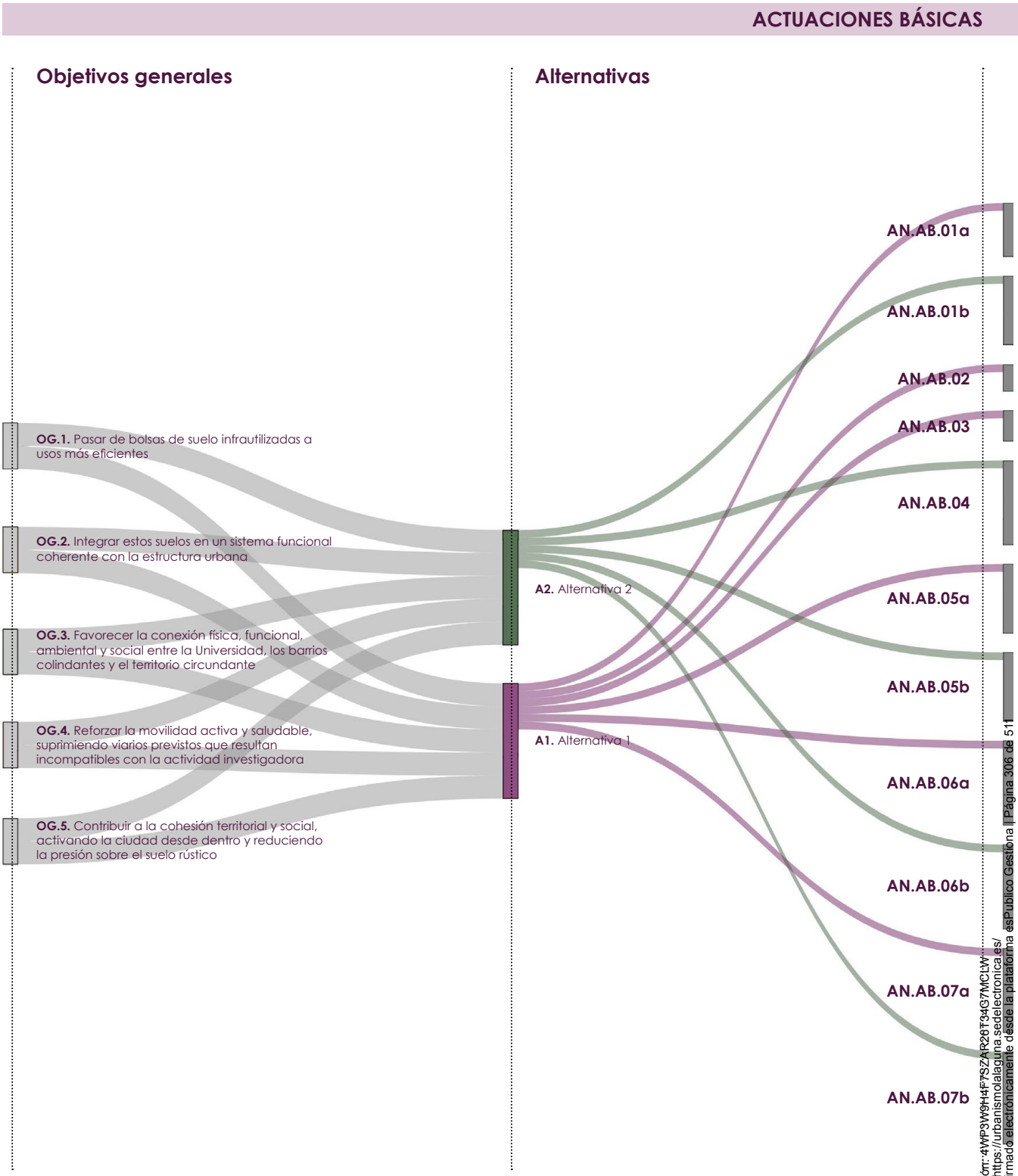


Figura 98. Conexiones entre criterios generales, alternativas, actuaciones, acciones y estrategias específicas (1 de 2). Campus de Anchieta

Elaboración propia

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 306 de 511

Un proyecto para el Campus de Anchieta

Conexiones entre actuaciones, acciones y estrategias específicas

ACTUACIONES BÁSICAS

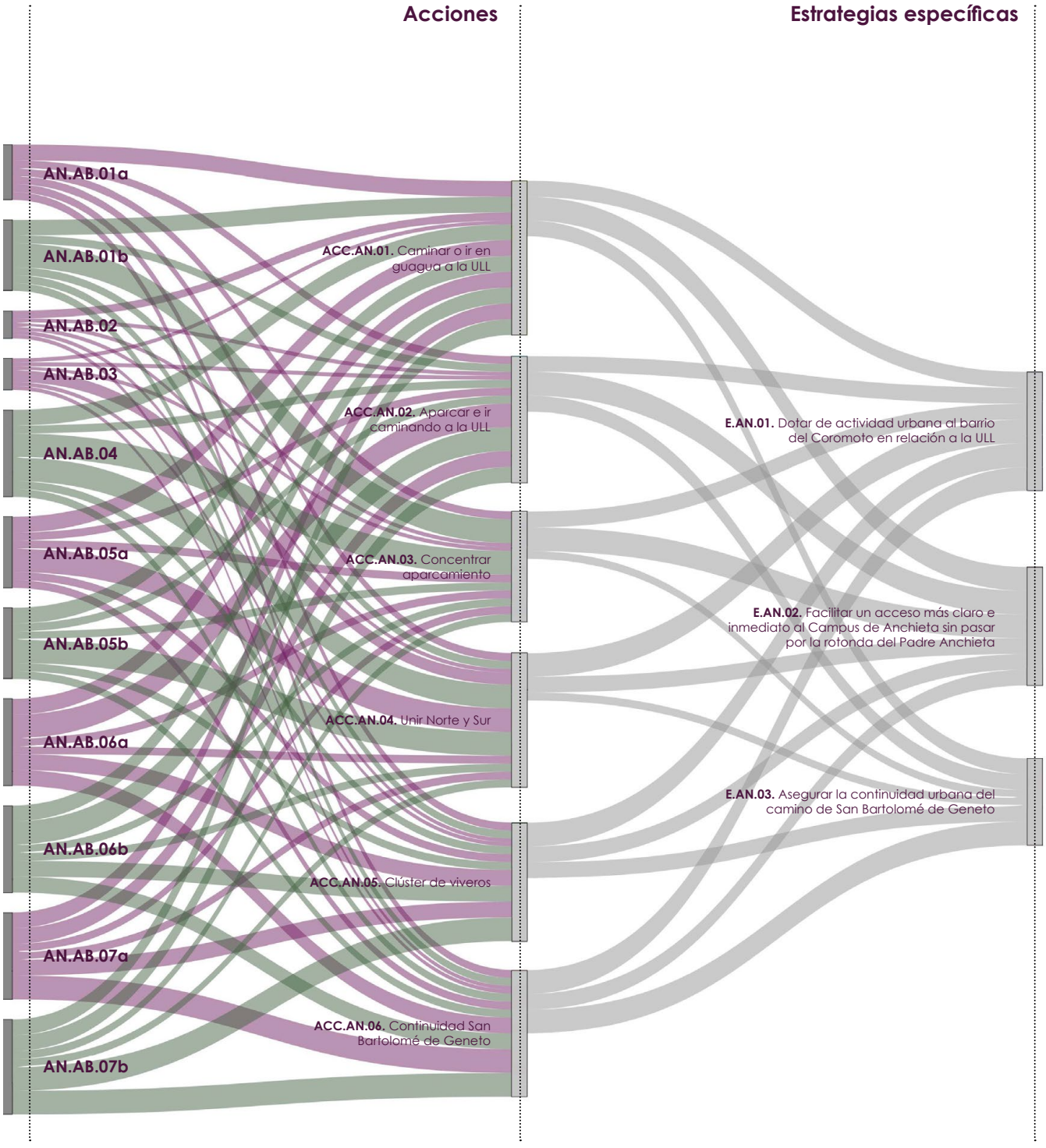


Figura 99. Conexiones entre criterios generales, alternativas, actuaciones, acciones y estrategias específicas (2 de 2). Campus de Anchieta

Elaboración propia

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 307 de 511

imprescindible para desarrollar la acción ACC.AN.03 (Concentrar aparcamiento) y no se contempla en la Alternativa 1 (AN.AB.01a), lo que explica la diferencia de puntuación.

- **AN.AB.02 y AN.AB.03 en A1 *vs*. AN.AB.04 en A2**. La Alternativa 2, a través de la actuación AN.AB.04, logra una mayor consolidación del espacio público al permitir liberar el núcleo del campus de aparcamientos e introducir un sistema de plazas concatenadas con frentes edificados activos. Su alineación con AN.AB.01b refuerza su contribución a la ACC.AN.03. En cambio, las actuaciones individuales de la Alternativa 1, aunque coherentes, no están alineadas con la ACC.AN.03.

- **AN.AB.05**. Ambas variantes tienen la misma puntuación, ya que responden de forma similar a las acciones estratégicas. Sin embargo, la versión AN.AB.05b (Alternativa 2) presenta una delimitación más clara y homogénea entre los espacios universitarios y el espacio público, lo que mejora la seguridad, la gestión futura y la calidad del entorno urbano.

- **AN.AB.06**. También con puntuación idéntica en ambos casos, pero con una diferencia cualitativa significativa. La actuación AN.AB.06b (Alternativa 2) introduce una rambla o boulevard alargado que mejora la conexión entre las dos vías paralelas y dinamiza el acceso al aparcamiento disuasorio, sin congestionar los caminos principales. Esta solución ofrece mayor legibilidad urbana y funcionalidad que la propuesta más simple de la Alternativa 1.

- **AN.AB.07**. La acción ACC.AN.05 Clúster de viveros ha sido mejor puntuada en la Alternativa 2 que en la 1 dado que el vivero municipal se ubica en esta última alternativa alrededor del vivero del Cabildo (La Tahonilla) y de los campos agrícolas de la Sección de Ingeniería Agraria de la Universidad de La Laguna.

En resumen, **la Alternativa 2 alcanza la mayor puntuación entre el resto de alternativas**, integrando de forma efectiva las acciones estratégicas previstas para el Campus de Anchieta.

Estrategias específicas (E.AN)

La valoración de las estrategias específicas E.AN se ha llevado a cabo a partir de su relación con las actuaciones básicas (AN. AB) incluidas en cada alternativa. Estas estrategias específicas son las siguientes:

- **E.AN.01**. Dotar de actividad urbana al barrio del Coromoto en relación con la Universidad de La Laguna.

- **E.AN.02**. Facilitar un acceso más claro e inmediato al Campus de Anchieta sin pasar por la rotonda del Padre Anchieta.

- **E.AN.03**. Asegurar la continuidad urbana del camino de San Bartolomé de Geneto.

La **Alternativa 0**, correspondiente al planeamiento vigente, no contempla ninguna actuación que permita avanzar en estas estrategias, lo que se traduce en una puntuación total de 0 puntos. Esta carencia refuerza el carácter inercial y la falta de respuesta del modelo vigente ante las necesidades detectadas, especialmente en cuanto a la activación urbana del entorno del campus y su conexión eficaz con la ciudad.

La **Alternativa 1** obtiene una puntuación total de 29 puntos, al incorporar una serie de actuaciones (AN.AB.01a, AN.AB.02, AN.AB.03, AN.AB.05a, AN.AB.06a y AN.AB.07a) que permiten dar respuesta parcial a ambas estrategias. Sin embargo, en el caso de las actuaciones AN.AB.02 y AN.AB.03, se ha aplicado un coeficiente de ponderación de 0,5, ya que estas actuaciones corresponden a una intervención única (AN.AB.04) en la Alternativa 2. Este ajuste se ha introducido para garantizar la proporcionalidad entre alternativas,

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 308 de 511

**Relación entre actuaciones básicas, estrategias específicas y alternativas.
Campus de Anchieta**

Actuación (AN.AB)	Estrategias específicas (E.AN)	Alternativa 0	Alternativa 1		Alternativa 2	
		Valoración	Valoración	Coeficiente	Valoración	Coeficiente
AN.AB.01a	E.AN.01. Dotar de actividad urbana al barrio del Coromoto en relación a la ULL.	No aplica	3	1	No aplica	
	E.AN.02. Facilitar un acceso más claro e inmediato al Campus de Anchieta sin pasar por la rotonda del Padre Anchieta.	No aplica	1	1	No aplica	
	E.AN.03. Asegurar la continuidad del camino de San Bartolomé de Geneto.	No aplica	1	1	No aplica	
AN.AB.01b	E.AN.01. Dotar de actividad urbana al barrio del Coromoto en relación a la ULL.	No aplica	No aplica		3	1
	E.AN.02. Facilitar un acceso más claro e inmediato al Campus de Anchieta sin pasar por la rotonda del Padre Anchieta.	No aplica	No aplica		3	1
	E.AN.03. Asegurar la continuidad del camino de San Bartolomé de Geneto.	No aplica	No aplica		1	1
AN.AB.02	E.AN.01. Dotar de actividad urbana al barrio del Coromoto en relación a la ULL.	No aplica	3	0,5	No aplica	
	E.AN.02. Facilitar un acceso más claro e inmediato al Campus de Anchieta sin pasar por la rotonda del Padre Anchieta.	No aplica	1	0,5	No aplica	
	E.AN.03. Asegurar la continuidad del camino de San Bartolomé de Geneto.	No aplica	1	0,5	No aplica	
AN.AB.03	E.AN.01. Dotar de actividad urbana al barrio del Coromoto en relación a la ULL.	No aplica	3	0,5	No aplica	
	E.AN.02. Facilitar un acceso más claro e inmediato al Campus de Anchieta sin pasar por la rotonda del Padre Anchieta.	No aplica	1	0,5	No aplica	
	E.AN.03. Asegurar la continuidad del camino de San Bartolomé de Geneto.	No aplica	1	0,5	No aplica	
AN.AB.04	E.AN.01. Dotar de actividad urbana al barrio del Coromoto en relación a la ULL.	No aplica	No aplica		3	1
	E.AN.02. Facilitar un acceso más claro e inmediato al Campus de Anchieta sin pasar por la rotonda del Padre Anchieta.	No aplica	No aplica		2	1
	E.AN.03. Asegurar la continuidad del camino de San Bartolomé de Geneto.	No aplica	No aplica		1	1
AN.AB.05a	E.AN.01. Dotar de actividad urbana al barrio del Coromoto en relación a la ULL.	No aplica	3	1	No aplica	
	E.AN.02. Facilitar un acceso más claro e inmediato al Campus de Anchieta sin pasar por la rotonda del Padre Anchieta.	No aplica	1	1	No aplica	
	E.AN.03. Asegurar la continuidad del camino de San Bartolomé de Geneto.	No aplica	1	1	No aplica	
AN.AB.05b	E.AN.01. Dotar de actividad urbana al barrio del Coromoto en relación a la ULL.	No aplica	No aplica		3	1
	E.AN.02. Facilitar un acceso más claro e inmediato al Campus de Anchieta sin pasar por la rotonda del Padre Anchieta.	No aplica	No aplica		1	1
	E.AN.03. Asegurar la continuidad del camino de San Bartolomé de Geneto.	No aplica	No aplica		1	1
AN.AB.06a	E.AN.01. Dotar de actividad urbana al barrio del Coromoto en relación a la ULL.	No aplica	2	1	No aplica	
	E.AN.02. Facilitar un acceso más claro e inmediato al Campus de Anchieta sin pasar por la rotonda del Padre Anchieta.	No aplica	3	1	No aplica	
	E.AN.03. Asegurar la continuidad del camino de San Bartolomé de Geneto.	No aplica	2	1	No aplica	
AN.AB.06b	E.AN.01. Dotar de actividad urbana al barrio del Coromoto en relación a la ULL.	No aplica	No aplica		2	1
	E.AN.02. Facilitar un acceso más claro e inmediato al Campus de Anchieta sin pasar por la rotonda del Padre Anchieta.	No aplica	No aplica		3	1
	E.AN.03. Asegurar la continuidad del camino de San Bartolomé de Geneto.	No aplica	No aplica		2	1
AN.AB.07a	E.AN.01. Dotar de actividad urbana al barrio del Coromoto en relación a la ULL.	No aplica	2	1	No aplica	
	E.AN.02. Facilitar un acceso más claro e inmediato al Campus de Anchieta sin pasar por la rotonda del Padre Anchieta.	No aplica	2	1	No aplica	
	E.AN.03. Asegurar la continuidad del camino de San Bartolomé de Geneto.	No aplica	3	1	No aplica	
AN.AB.07b	E.AN.01. Dotar de actividad urbana al barrio del Coromoto en relación a la ULL.	No aplica	No aplica		2	1
	E.AN.02. Facilitar un acceso más claro e inmediato al Campus de Anchieta sin pasar por la rotonda del Padre Anchieta.	No aplica	No aplica		2	1
	E.AN.03. Asegurar la continuidad del camino de San Bartolomé de Geneto.	No aplica	No aplica		3	1
Puntuación			29		32	

Figura 100. Relación entre actuaciones básicas, estrategias específicas y alternativas. Campus de Anchieta

Elaboración propia

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 309 de 511

evitando que la mayor desagregación de intervenciones en la Alternativa 1 implique una sobrevaloración injustificada.

La **Alternativa 2**, por su parte, obtiene la puntuación máxima de 20 puntos, siendo la opción que mejor responde a las estrategias específicas definidas para el Campus de Anchieta. Esta alternativa integra las actuaciones AN.AB.01b, AN.AB.04, AN.AB.05b y AN.AB.06b, que permiten dar una respuesta más contundente a las estrategias definidas.

Las **diferencias clave en la puntuación entre las alternativas 1 y 2** se concentran en las siguientes actuaciones:

- **AN.AB.01**. En la variante correspondiente a la Alternativa 2 (AN.AB.01b), se permite la creación de un nuevo acceso viario directo al campus desde una vía paralela a la TF-5, lo que facilita el acceso a este aparcamiento sin tener que atravesar la rotonda del Padre Anchieta.

- **AN.AB.02 y AN.AB.03 en A1 *vs*. AN.AB.04 en A2**. La actuación AN.AB.04, incluida en la Alternativa 2, integra funcionalmente el corazón del campus, al norte de la avenida del Astrofísico Francisco Sánchez, liberándolo del uso de aparcamiento y permitiendo consolidar una red de plazas públicas concatenadas. Esta configuración mejora notablemente la claridad espacial y facilita la concentración del aparcamiento en paralelo a la TF-5, en coherencia con la estrategia E.AN.02.

- **AN.AB.07**. Esta actuación obtiene la misma puntuación en las dos alternativas dado que en ambas actuaciones (AN.AB.07a y AN.AB.07b) se persigue la E.AN.03. sobre asegurar la continuidad del camino de San Bartolomé de Geneto.

En conjunto, **la Alternativa 2 se configura como la propuesta más eficaz y en relación con las estrategias específicas, particularmente con E.AN.02.**

Valoración conjunta de las alternativas sobre los condicionantes según origen normativo y sectorial [73]

1. Legislación de carácter estatal

Respecto al **contenido esencial del derecho de la propiedad**, la Alternativa 0 ha sido valorada con 3 puntos, al ser el escenario base sobre el que se realizaron las expropiaciones. Dado que se mantiene la calificación del suelo conforme al uso que motivó dichas expropiaciones, no se daría lugar al ejercicio del derecho de reversión ni a la retasación del justiprecio previamente pagado.

Con respecto a las alternativas 1 y 2, solo una parcela expropiada modifica su uso original, la situada entre el camino Francisco de Paula y la calle Domingo González Pérez. Esta parcela deja de tener el uso docente que justificó su expropiación, pero en ambas alternativas se establece una calificación destinada a viario-aparcamiento y dotaciones públicas, específicamente para albergar un gran aparcamiento disuasorio al servicio de la Universidad de La Laguna.

A pesar de la pérdida del uso docente, la nueva calificación sigue vinculada a los fines universitarios y responde a criterios de interés público, al facilitar la movilidad sostenible de la comunidad universitaria, evitar la congestión de la rotonda del Padre Anchieta y mejorar la accesibilidad peatonal y en guagua.

Además, se contempla la urbanización del espacio con criterios de seguridad, actividad urbana y perspectiva de género, por lo que se dota al aparcamiento de equipamientos que ofrezcan vida urbana durante un uso horario lo más amplio posible.

73 Ver apartado "5.1 Condicionantes de análisis de las alternativas del marco legal estatal y autonómico" de la presente Memoria justificativa.

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 310 de 511

El Tribunal Supremo[74] ha señalado en recientes pronunciamientos que la pérdida de uso o la inactividad administrativa pueden generar el derecho a reversión. Sin embargo, en este caso, la continuidad del uso público vinculado principalmente a la comunidad universitaria, aunque no estrictamente docente, permite descartar dicha posibilidad.

La Modificación menor incluirá el correspondiente Programa de actuación urbanística, conforme el artículo 137 de la LSENPC, en el que se establecerán las previsiones de programación y gestión de la urbanización de esta actuación aislada. Este programa velará para una programación adecuada que evite la inactividad administrativa respecto del suelo previamente expropiado.

El **desarrollo urbano sostenible e integrado** constituye un principio rector tanto en el ordenamiento jurídico estatal como en el autonómico. El TRLSRU promueve un modelo de ciudad que incorpore de forma equilibrada las dimensiones social, territorial, económica y ambiental del desarrollo urbano. La LSENPC en su preámbulo, afirma que el ordenamiento territorial debe regirse por el principio de desarrollo sostenible, estableciendo que las decisiones de planeamiento deben orientarse a lograr un equilibrio entre el uso racional del suelo y la calidad de vida de la ciudadanía.

Este marco legal se alinea con los ODS, en particular con el ODS 11: Ciudades y comunidades sostenibles, que impulsa la creación de entornos urbanos más compactos, mixtos, inclusivos y eficientes.

Con respecto de la Alternativa 0, el mantenimiento de este escenario implica conservar estructuras urbanas existentes sin abordar los problemas ya detectados[75] en el planeamiento vigente, sobre todo en lo que respecta al desfase entre las necesidades planificadas y las reales, dado que se está limitando el uso potencial de un suelo a un uso docente universitario que la propia Universidad de La Laguna ha manifestado que no necesita.

Además, cabe destacar la sostenibilidad económica del planeamiento vigente, donde el coste de expropiación de estos suelos supera ampliamente a la utilidad que estos ofrecen con el uso docente universitario, lo que resulta no sostenible económicamente para la administración actuante.

Por otro lado, con las alternativas 1 y 2 se introducen propuestas que promueven un uso más racional y eficiente del suelo, alineado con los principios del desarrollo urbano sostenible. Se plantea la consolidación de nuevas centralidades funcionales, así como una mejor articulación entre el tejido urbano existente y la Universidad de La Laguna.

En este sentido, ambas alternativas fortalecen la compacidad y multifuncionalidad del entorno urbano, favoreciendo patrones de proximidad y reduciendo la necesidad de desplazamientos motorizados, lo que las dota de la puntuación máxima posible.

En lo que respecta a las **actuaciones urbanísticas básicas y aisladas**, las Alternativas 1 y 2 delimitan expresamente los ámbitos necesarios para la materialización de las acciones propuestas en esta Modificación menor. Las actuaciones que implican procesos de reparcelación han sido clasificadas como actuaciones básicas conforme al TRLSRU, trasladada al marco autonómico mediante la LSENPC, tal y como se recoge en el cuadro explicativo de la *Figura* 2 de la Memoria informativa de este Borrador.

74 Hinojosa, J. (2025, 9 de diciembre). Sentencia histórica del Supremo: obliga al Ayuntamiento de Málaga a devolver a una empresa un suelo que expropió hace 30 años. *SUR*. https://www.diariosur.es/malaga-capital/sentencia-historica-supremo-obliga-ayuntamiento-malaga-devolver-20251204115512-nt.html

75 Ver apartado "6.1 Principales problemáticas y oportunidades detectadas" de la presente Memoria justificativa.

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 311 de 511

Por el contrario, la Alternativa 0 presenta una operativa urbanística significativamente más rígida y costosa, al plantearse exclusivamente a través del sistema de actuación urbanística de la expropiación forzosa. Al no contemplarse la delimitación de actuaciones básicas ni aisladas, la ejecución del planeamiento se realiza de forma fragmentada, parcela a parcela, lo que encarece los costes de gestión y dificulta la implantación integral de las determinaciones previstas. Es por todo ello que la Alternativa 0 se valora con 1 punto en este criterio.

En cambio, las Alternativas 1 y 2 obtienen una valoración de 2 puntos, al proponer una estructura de actuaciones que facilita la gestión urbanística de la ejecución de las acciones propuestas. Sin embargo, no se alcanza la puntuación máxima porque aún no se ha definido con exactitud el tipo concreto de actuación básica previsto para cada una de ellas. Este nivel de detalle se desarrollará en la fase de redacción de la Modificación menor para su aprobación inicial, en función de la alternativa que finalmente sea seleccionada como base para dicha redacción.

En aplicación del **principio de no regresión ambiental**, se ha llevado a cabo un análisis comparativo de la superficie de suelo calificado como sistema de espacios libres. Los resultados son los siguientes:

- Alternativa 0: 54.278 m²
- Alternativa 1. 80.957m²
- Alternativa 2. 84.229 m²

Estos valores suponen, respecto del planeamiento vigente (Alternativa 0), una ganancia de 26.679 m² de suelo calificado como sistema de espacios libres en la Alternativa 1 y de 29.951 m² en la Alternativa 2.

Ahora bien, si se excluye del cálculo el sistema de espacios libres de protección (clave P), se constata igualmente un incremento significativo de superficie destinada a espacios libres. En este caso, la Alternativa 1 incrementa en 15.729 m² la superficie respecto de la Alternativa 0, mientras que la Alternativa 2 lo hace en 19.001 m², también en comparación con la situación de referencia.

A la vista de estos resultados, la Alternativa 0 ha sido valorada con 1 punto, mientras que la Alternativa 1 y la Alternativa 2 obtienen 2 y 3 puntos respectivamente, al suponer un incremento del 28 % y del 35 % de la superficie de espacios libres respecto de la situación actual (sin contabilizar los espacios libres de protección).

Valoración del **principio de no regresión ambiental**
Campus de Anchieta

Valoración del principio de no regresión ambiental		Alternativa 0 Superficie (m²)	Alternativa 1 Superficie (m²)	Alternativa 2 Superficie (m²)
Sistema de espacios libres en suelo urbano				
SGPU	Sistema general de espacios libres. Parque urbano.	29.120	0	0
ELPQ	Sistema de espacios libres. Parque local.	0	54.841	72.215
ELAJ	Sistema de espacios libres. Áreas de juego infantiles y áreas ajardinadas.	25.159	0	0
ELAP	Sistema de espacios libres. Áreas peatonales y plazas.	0	15.167	1.064
P	Sistema de espacios libres. Espacio libre de protección.	0	10.950	10.950
Suelos calificados como sistema de espacios libres		54.278	80.957	84.229
Suelos calificados como sistema de espacios libres restando el calificado como espacio libre de protección		54.278	70.007	73.279

Figura 101. Valoración del principio de no regresión ambiental. Campus de Anchieta
Elaboración propia

Condicionantes de análisis de las alternativas según: **"1. Legislación de carácter estatal"**
Campus de Anchieta

Condicionante - Variable	Alternativa 0 Valoración	Alternativa 1 Valoración	Alternativa 2 Valoración
1.1. Contenido esencial del derecho de propiedad	3	3	3
1.2. Desarrollo urbano sostenible e integrado	1	3	3
1.3. Actuaciones urbanísticas básicas	1	2	2
1.4. Principio de no regresión ambiental	1	2	3
Puntuación total	6	10	11

Figura 102. Condicionantes de análisis de las alternativas según legislación de carácter estatal. Campus de Anchieta
Elaboración propia

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 312 de 511

En resumen, ambas alternativas propuestas en esta Modificación menor incrementan de manera significativa la superficie calificada como sistema de espacios libres, reforzando la infraestructura verde y garantizando el cumplimiento del principio de no regresión ambiental.

2. Textos normativos de carácter autonómico

Respecto a las **actuaciones urbanísticas básicas**, se mantiene la misma valoración recogida en el apartado anterior "1. Legislación de carácter estatal".

Figura 103. Cálculo número de nuevos habitantes y estudiantes potenciales en el ámbito de los campus de Anchieta y Guajara
Elaboración propia

Cálculo número de nuevos habitantes y estudiantes potenciales en el ámbito de los campus de Anchieta y Guajara.

Cálculo de nuevos habitantes y estudiantes potenciales	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
Campus de Anchieta			
Número de viviendas en residencial colectivo	44	49	60
Equivalencia habitantes/vivienda*	2,3	2,3	2,3
Número de habitantes potenciales en residencial colectivo	101	112	138
Número de viviendas en residencial unifamiliar	0	51	50
Equivalencia habitantes/vivienda*	2,7	2,7	2,7
Número de habitantes potenciales en residencial unifamiliar	0	137	135
Residencia de estudiantes (m^2 de techo residencial)	0	9.621	8.838
Equivalencia en m^2 de techo residencial de residencia por estudiante*	25	25	25
Número de estudiantes potenciales	0	384	353
Número de habitantes y estudiantes potenciales en el ámbito del Campus de Anchieta	**101**	**633**	**626**
Campus de Guajara			
Número de viviendas en residencial colectivo	174	197	201
Equivalencia habitantes/vivienda*	2,3	2,3	2,3
Número de habitantes potenciales en residencial colectivo	400	453	462
Superficie de techo EA(5)EQ-VPO - Sistema dotacional VPO	0	25.901	25.901
Equivalencia en m^2 de techo residencial por vivienda	100	100	100
Número de viviendas potenciales sistema dotacional VPO	0	259	259
Equivalencia habitantes/vivienda	2,3	2,3	2,3
Número de habitantes potenciales en VPO	0	595	595
Número de habitantes y estudiantes potenciales en el ámbito del Campus de Guajara	**400**	**1.048**	**1.057**
Resumen datos			
Número de habitantes y estudiantes potenciales ámbito Modificación menor	501	1.681	1.683
Población San Cristóbal de La Laguna. Población padrón 2025 según ISTAC.	161.108	161.108	161.108
Porcentaje que representa la población potencial en cada alternativa (conjunto Modificación menor) respecto la población actual (2025) en el municipio de San Cristóbal de La Laguna.	0,31	1,04	1,04
Superficie ámbito Campus de Anchieta (hectáreas)	60,01	60,01	60,01
Densidad de población (habitantes+estudiantes) ámbito Campus de Anchieta (habitantes y estudiantes / hectárea)	1,68	10,55	10,43
Superficie ámbito Campus de Guajara (hectáreas)	55,85	55,85	55,85
Densidad de población (habitantes+estudiantes) ámbito Campus de Guajara (habitantes y estudiantes / hectárea)	7,16	18,76	18,93

* La equivalencia en número de habitantes potenciales en residencial unifamiliar y colectivo, así como la equivalencia en m^2 de techo residencial de residencia por estudiante es la misma que la recogida en el DAE, de esta forma se manejan las mismas cifras en ambos documentos.

Por otra parte, **ninguna de las alternativas propuestas (Alternativas 1 y 2), ni la Alternativa 0, se encuentra incluida en los supuestos establecidos en el artículo 163 de la LSENPC para considerarse como modificación sustancial**.

En particular, no se considera modificación sustancial por las siguientes razones:

a) No implica la reconsideración integral del modelo territorial vigente. Las alternativas propuestas no redefinen de forma global el modelo de ordenación establecido. La presente Modificación menor ajusta la ordenación a la realidad actual, en suelos que la Universidad de La Laguna ha manifestado que no necesita para su crecimiento. Estos suelos se encuentran infrautilizados y pueden responder a otras necesidades indirectas de la universidad y su integración con el entorno urbano. No se modifican elementos estructurales más allá de la reconfiguración de suelos calificados como sistema general universitario.

b) No se supera el incremento del 25% de población o de suelo urbanizado del municipio. Este cálculo incluye la población potencial derivada de las actuaciones en los campus de Anchieta y Guajara. Incluso sumando los nuevos residentes en viviendas y estudiantes en residencias universitarias, el porcentaje de incremento sobre la población del municipio de San Cristóbal de La Laguna (161.108 habitantes en 2025) es el siguiente:

- Alternativa 0: 0,31%
- Alternativa 1: 1,04%
- Alternativa 2: 1,04%

Por lo tanto, ninguna alternativa supone un incremento superior al 25% de la población.

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 313 de 511

Cumplimiento estándares urbanísticos actuaciones básicas de las alternativas 1 y 2. Campus de Anchieta.

Cálculo número de habitantes y estudiantes potenciales	Alternativa 1				Alternativa 2		
	AN.AB.01a	AN.AB.02	AN.AB.03	AN.AB.05a	AN.AB.01b	AN.AB.04	AN.AB.05b
Número de viviendas en residencial colectivo	30	19	0	0	30	30	0
Equivalencia habitantes/vivienda	2,3	2,3	2,3	2,3	2,3	2,3	2,3
Número de habitantes potenciales en residencial colectivo	69	43	0	0	69	69	0
Número de viviendas en residencial unifamiliar	0	0	0	0	0	0	0
Equivalencia habitantes/vivienda	2,7	2,7	2,7	2,7	2,7	2,7	2,7
Número de habitantes potenciales en residencial unifamiliar	0	0	0	0	0	0	0
Residencia de estudiantes (m^2 de techo residencial)	0	0	2.235	7.386	0	2.922	5.916
Equivalencia en m^2 de techo residencial de residencia por estudiante	25	25	25	25	25	25	25
Número de estudiantes potenciales	0	0	89	295	0	116	236
Número de habitantes y estudiantes potenciales	**69**	**43**	**89**	**295**	**69**	**185**	**236**

Figura 104. Cálculo del número de habitantes y estudiantes potenciales de las actuaciones básicas de las alternativas 1 y 2 en el Campus de Anchieta
Elaboración propia

En cuanto al suelo urbanizado, tanto la Alternativa 1 como la Alternativa 2 disminuyen su superficie, al reclasificar parte del suelo urbano como suelo rústico común de reserva, lo que no representa un incremento de suelo urbanizado, sino una reducción.

c) No implica la reclasificación de suelo rústico como urbanizable. Al contrario, tanto la Alternativa 1 como la Alternativa 2 incluyen la desclasificación de suelo urbano hacia suelo rústico común de reserva, cumpliendo así con las limitaciones establecidas en la LSENPC, y no se crean nuevos sistemas generales.

Por otra parte, el artículo 139 establece los límites de la potestad del planeamiento urbanístico cuyos epígrafes a y b se cumplen al no reclasificar terrenos de rústico a urbanizable o urbano. Respecto del epígrafe c, la densidad máxima prevista no supera los límites legales. La densidad más alta se da en el Campus de Anchieta bajo la Alternativa 1, con 10,55 habitantes y estudiantes por hectárea, muy por debajo del máximo legal de 400 habitantes/hectárea según el artículo 139.c de la LSENPC.

Además, cabe señalar que se respetan los límites a la alteración de zonas verdes o espacios libres. El artículo 166 de la LSENPC exige mantener, como mínimo, la misma superficie de zonas verdes o espacios libres que en el planeamiento vigente. Según el cuadro de la *Figura 101*, el total de superficie calificada como sistema de espacios libres para el Campus de Anchieta es la siguiente:[76]

- Alternativa 0: 54.278 m^2
- Alternativa 1: 70.007 m^2
- Alternativa 2: 73.279 m^2

Finalmente, en cuanto al **cumplimiento de los estándares urbanísticos** (artículo 138 LSENPC), según el análisis recogido

76 Sin contar la superficie calificada como sistema de espacios libres de protección (clave P).

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 314 de 511

Figura 105. Cumplimiento estándares urbanísticos actuaciones básicas con uso predominante residencial. Alternativas 1 y 2 del Campus de Anchieta
Elaboración propia

Cumplimiento estándares urbanísticos actuaciones básicas de las alternativas 1 y 2. Campus de Anchieta.

Artículo 138.1.A de la LSENPC.		Actuaciones básicas de la Alternativa 1				Actuaciones básicas de la Alternativa 2		
		AN.AB.01a	AN.AB.02	AN.AB.03	AN.AB.05a	AN.AB.01b	AN.AB.04	AN.AB.05b
Uso predominante residencial (art. 138.1.A)								
Densidad máxima	Densidad máxima (art. 138.1.A.a)) *(habitantes+estudiantes/hectárea)*	400	400	400	400	400	400	400
	Superficie total del ámbito *(hectáreas)*	0,53	0,59	0,50	2,33	0,53	1,35	2,73
	Número de habitantes y estudiantes potenciales *(habitantes y estudiantes)*	69	43	89	295	69	185	236
	Densidad actuación básica *(habitantes y estudiantes / hectárea)*	130,13	72,40	179,20	126,75	130,13	137,48	86,31
	Cumplimiento del estándar (Cumple - No cumple)	Cumple	Cumple	Cumple	Cumple	Cumple	Cumple	Cumple
Espacios libres públicos, dotaciones y equipamientos	Techo máximo lucrativo de cualquier uso *(m^2 de techo lucrativo de cualquier uso)*	3.946	3.997	3.934	12.099	3.946	8.861	9.299
	40 m^2 de suelo de espacios libres públicos, dotaciones y equipamientos por cada 100 m^2 de edificación *(m^2 mínimos según LSENPC art. 138.1.A.c))*	1.578	1.599	1.574	4.840	1.578	3.544	3.719
	Superficie de suelo de espacios libres públicos, dotaciones y equipamientos en la actuación básica *(m^2 de suelo si contar clave P, viario ni sistemas generales)*	3.189	1.655	2.361	14.425	1.936	5.827	17.140
	Cumplimiento del estándar (Cumple - No cumple)	Cumple	Cumple	Cumple	Cumple	Cumple	Cumple	Cumple
	Al menos el 50% debe corresponder a los espacios libres públicos *(m^2 mínimos de espacios libres públicos según LSENPC Art, 138.1.A.c))*	789	799	787	2.420	789	1.772	1.859
	Superficie de espacios libres públicos (m^2 suelo)	3.189	1.655	2.361	14.425	1.936	5.827	17.140
	Cumplimiento del estándar (Cumple - No cumple)	Cumple	Cumple	Cumple	Cumple	Cumple	Cumple	Cumple
Edificabilidad bruta máxima	Edificabilidad bruta máxima según art. 138.1.A.b)) LSENPC *(m^2 techo / m^2 suelo)*	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2
	Edificabilidad bruta máxima de la actuación básica *(m^2 techo / m^2 suelo)*	0,74	0,67	0,79	0,52	0,74	0,66	0,34
	Cumplimiento del estándar (Cumple - No cumple)	Cumple	Cumple	Cumple	Cumple	Cumple	Cumple	Cumple

Figura 106. Cumplimiento estándares urbanísticos actuaciones básicas con uso predominante industrial o actividades del sector económico terciario. Alternativas 1 y 2 del Campus de Anchieta
Elaboración propia

Artículo 138.1.C de la LSENPC.		Actuaciones básicas de la Alternativa 1		Actuaciones básicas de la Alternativa 2	
		AN.AB.06a	AN.AB.07a	AN.AB.06b	AN.AB.07b
Uso predominante industrial o actividades del sector económico terciario (art. 138.1.C)					
Espacios libres públicos, dotaciones y equipamientos	Superficie total del ámbito *(m^2 de suelo)*	28.501	113.279	28.501	113.279
	10% de la superficie total de la actuación básica destinada a espacios libres *(m^2 mínimos según LSENPC)*	2.850	11.328	2.850	11.328
	Superficie destinada a espacios libres *(m^2 de suelo)*	4.422	43.954	4.422	43.954
	Cumplimiento del estándar (Cumple - No cumple)	Cumple	Cumple	Cumple	Cumple

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 315 de 511

en las *Figuras 105* y *106*[77], las actuaciones básicas propuestas en las Alternativas 1 y 2 cumplen con los estándares urbanísticos exigidos por el marco legal vigente, tanto en densidad, como en edificabilidad y dotación de espacios libres.

Por todo ello, la Alternativa 0 recibe una puntuación de 2 puntos y las Alternativas 1 y 2, 3 puntos por aumentar la superficie de espacios libres.

3. Legislación sectorial

Mucha de la legislación sectorial aplicable no afecta a lo propuesto en el ámbito objeto de la presente Modificación menor, tal y como se puede comprobar en el apartado "2.2 Legislación sectorial" de la Memoria informativa de la Modificación menor.

No obstante, en relación con la **legislación sectorial derivada de aeropuertos**, resulta necesario evaluar el cumplimiento de la servidumbre acústica por la proximidad del ámbito al Aeropuerto Tenerife Norte – La Laguna.

A estos efectos, resulta de aplicación el Anexo II del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo relativo a zonificación acústica y objetivos de calidad acústica. Dicho anexo establece los objetivos de calidad acústica para ruido aplicables a áreas urbanizadas existentes.

Dado que las actuaciones básicas suponen nuevos usos, les es de aplicación la Tabla del Anexo II del Real Decreto 1367/2007, para nuevos usos. En cambio, para el suelo ya urbanizado y las edificaciones existentes, es de aplicación la tabla del mencionado Anexo II denominada "Objetivos de calidad acústica para ruido aplicables a áreas urbanizadas existentes".

Condicionantes de análisis de las alternativas según: **"2. Textos normativos de carácter autonómico"** Campus de Anchieta

Condicionante - Variable	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
	Valoración	Valoración	Valoración
2.1. Actuaciones urbanísticas básicas	1	2	2
2.2. Modificación menor	3	3	3
2.3. Estándares urbanísticos	2	3	3
Puntuación total	6	8	8

Figura 107. Condicionantes de análisis de las alternativas según legislación de carácter autonómico. Campus de Anchieta
Elaboración propia

Para este último caso, según dicha tabla, el objetivo de calidad acústica para usos docentes, sanitarios y culturales que requieren especial protección se establece en un valor máximo de 60 dB(A) para el índice L_d. Sin embargo, del análisis de las isófonas diurnas (L_d) de la servidumbre acústica del aeropuerto se desprende que una parte significativa de las edificaciones docentes existentes en el Campus de Anchieta (en particular, las facultades de la Sección de Química, el IPNA, el SEGAI y el IUET) se sitúan en ámbitos con niveles L_d superiores a 60 dB(A).

Esta circunstancia evidencia que una parte relevante del suelo actualmente calificado como sistema general docente al servicio de la Universidad de La Laguna no cumple los objetivos de calidad acústica exigibles a dicho uso, lo que refuerza la falta de adecuación de su mantenimiento como suelo estrictamente docente.

En este contexto, las Alternativas 1 y 2 reconocen explícitamente esta realidad acústica y funcional. En ambas alternativas, los ámbitos donde se localizan instalaciones como La Tahonilla, el BRIFOR y las oficinas de Seguridad y Emergencias del Cabildo, situadas en isófonas superiores a 65 dB(A), pasan de la calificación de sistema general

77 Los sistemas generales no computan a los efectos del cálculo de estándares urbanísticos. Las dotaciones, conforme la definición establecida en el artículo 2.3.d) de la LSENPC son los sistemas locales, entendiendo éstos como la *categoría comprensiva de los usos y servicios públicos, a cargo de la Administración competente, así como de los servicios de interés económico general, en ambos casos con el suelo y las construcciones e instalaciones correspondientes, que sirvan a las necesidades de un sector de suelo urbanizable, de un ámbito de suelo urbano o de un asentamiento.*

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 316 de 511

docente al servicio de la universidad a la de sistema general de servicio público, adecuando la ordenación a los usos existentes, que no requieren unos objetivos de calidad acústica tan restrictivos como los asociados al uso docente.

Por otra parte, los usos residenciales, incluyendo las residencias universitarias previstas en las actuaciones básicas de las Alternativas 1 y 2, se implantan en ámbitos situados en isófonas entre los 60 y 55 dB, excepto una pequeña parte en la pieza colindante con el Edificio de Servicios al Alumnado de la ULL (AN.AB.05a de la Alternativa 1), donde el volumen con frente a la avenida del Astrofísico Francisco Sánchez estaría situado entre dichas isófonas, por lo que admitiría el uso residencial, pero la parte trasera estaría situado muy cercano a la isófona de 60 dB pero con valores ligeramente superiores, por lo que en dicho volumen no se admitirán nuevos usos residenciales.

Por otra parte, en las actuaciones básicas AN.AB.06 y AN.AB.07 de las dos alternativas propuestas (Alternativas 1 y 2) no se prevé la implantación de usos residenciales. Los usos con aprovechamiento urbanístico previstos en estos ámbitos son usos terciarios.

De acuerdo con lo establecido en el Anexo II del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, los usos terciarios (oficinas, comercio, etc.) se corresponden con áreas acústicas de tipo "d", para las que se establece un objetivo de calidad acústica para nuevos usos[78] de 65 dB(A) en el índice L_d. En este sentido, la mayor parte de los ámbitos donde se localizan las actuaciones AN.AB.06 y AN.AB.07 se sitúan entre las isófonas de 60 y 65 dB(A) de la servidumbre acústica del Aeropuerto Tenerife Norte – La Laguna, y únicamente una pequeña parte se encuentra entre las isófonas de 65 y 68 dB(A).

Esta circunstancia permite considerar compatibles los usos terciarios propuestos con los objetivos de calidad acústica establecidos en la normativa estatal, ya que los niveles de ruido previstos se encuentran dentro de los límites admisibles para este tipo de áreas acústicas, pero en una parte, no sería admisible el uso estrictamente comercial.

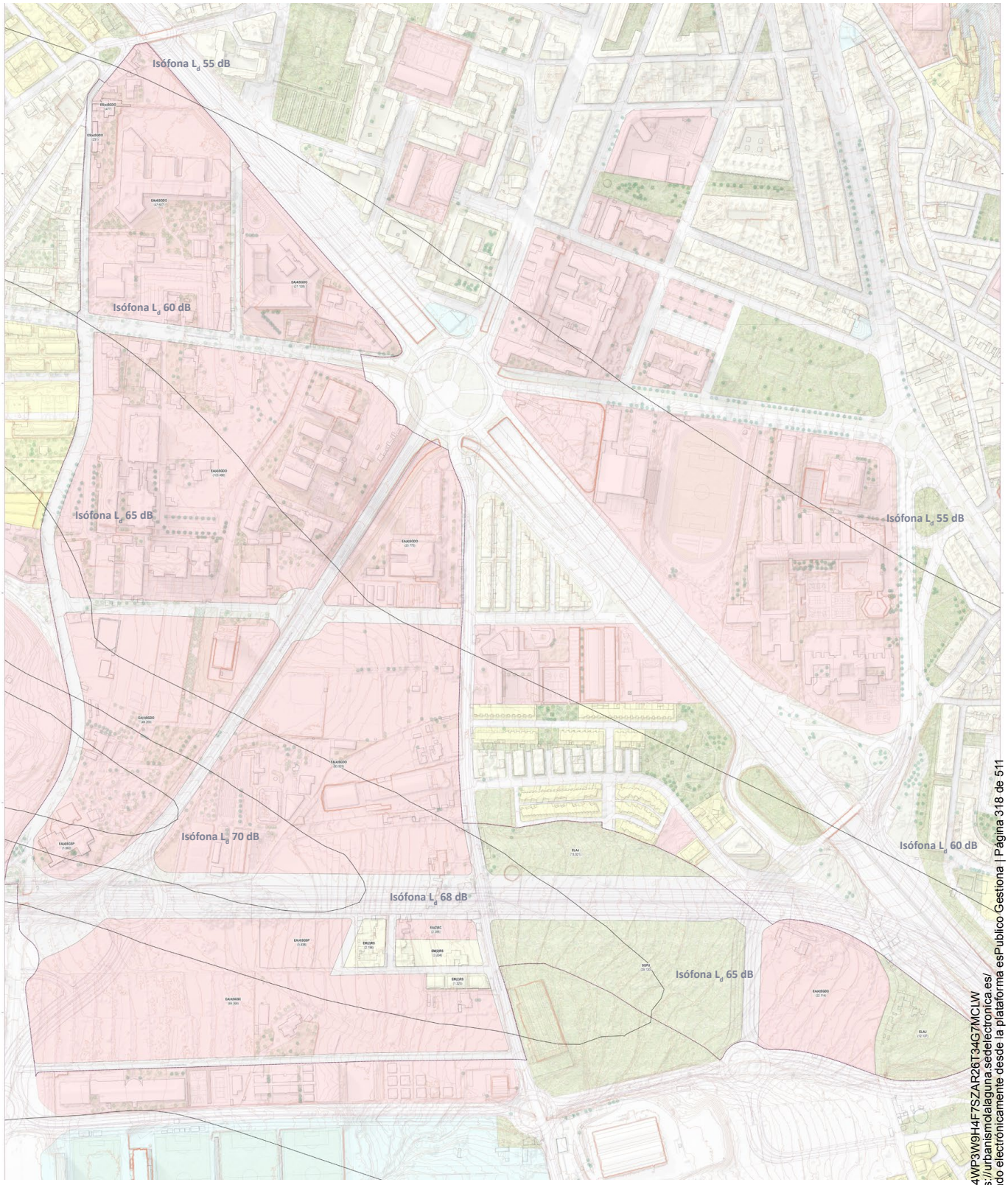
Asimismo, el uso terciario previsto en estas actuaciones básicas se corresponde con el definido en el Anexo 4 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación vigente en San Cristóbal de La Laguna, que incluye, entre otros, los usos comerciales y de oficinas. Dentro de los usos comerciales, el artículo 16 del citado Anexo 4 contempla también actividades de almacenamiento de productos vinculadas a la actividad comercial, lo que refuerza la adecuación funcional de estas piezas urbanas a un entorno caracterizado por mayores niveles de ruido ambiental, siendo el límite de ruido el de 70 dB para usos industriales, que sería equiparable al de almacenes o logístico.

La relación entre la ordenación propuesta en cada alternativa y la servidumbre acústica aeroportuaria puede observarse en los *Mapas 103 y 104* de esta Memoria, donde se representa la ordenación indicativa de cada alternativa superpuesta a las isófonas L_d.

En consecuencia, desde el punto de vista de la legislación sectorial en materia de aeropuertos y ruido, se asigna una puntuación de 1 a la Alternativa 0, que mantiene calificaciones incompatibles con la realidad acústica existente, manteniendo suelo calificado como sistema general docente que no admite nuevos usos docentes, y una puntuación de 3 a las Alternativas 1 y 2, por su adecuada adaptación de los usos y calificaciones a los objetivos de calidad acústica aplicables.

78 Ver *Figura.5* del presente documento.

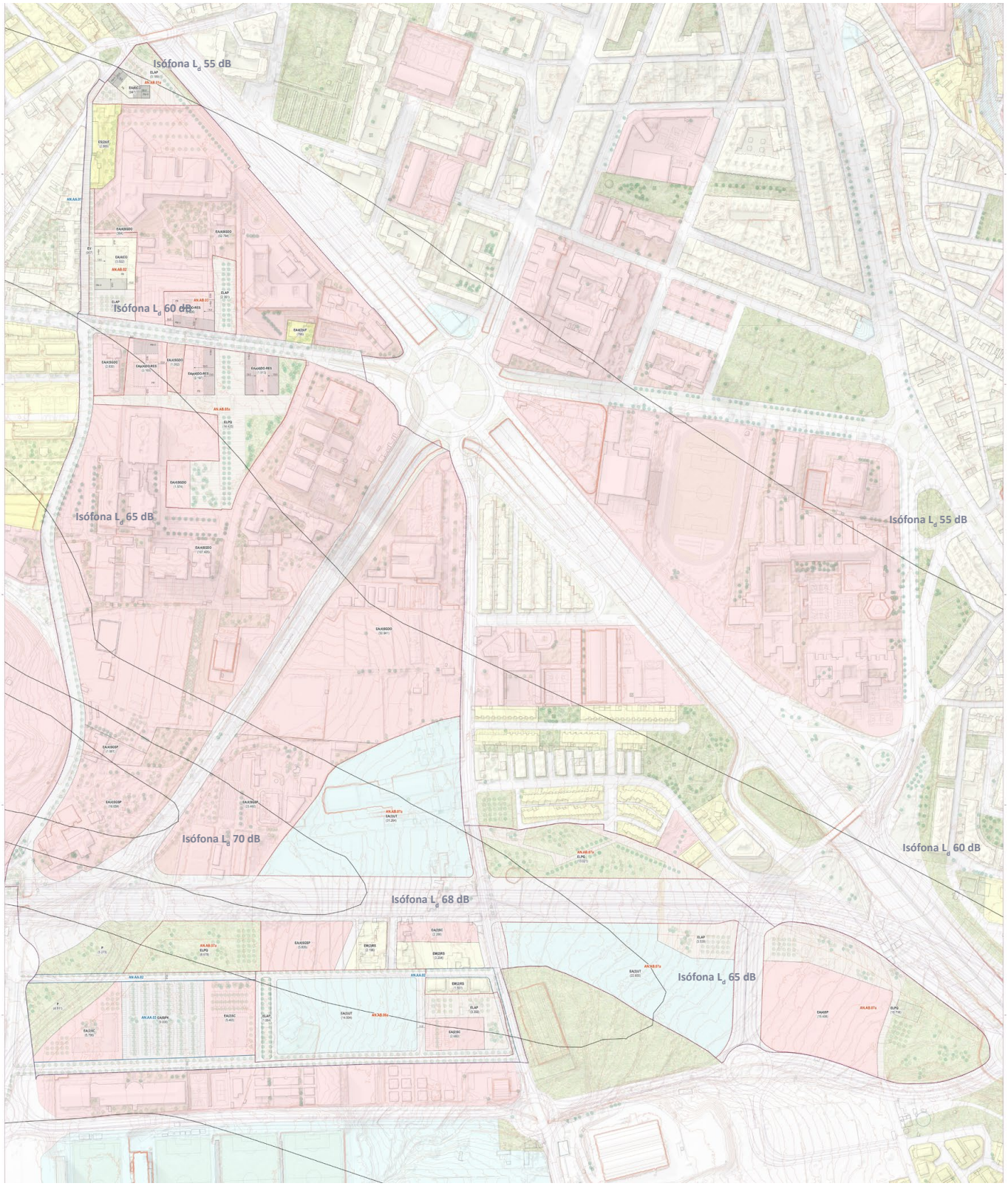
Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 317 de 511



Mapa 103. Reproducción del plano O.AN.04. Alternativa 0. Ordenación indicativa. con la superposición de la delimitación de servidumbre acústica

Elaboración propia

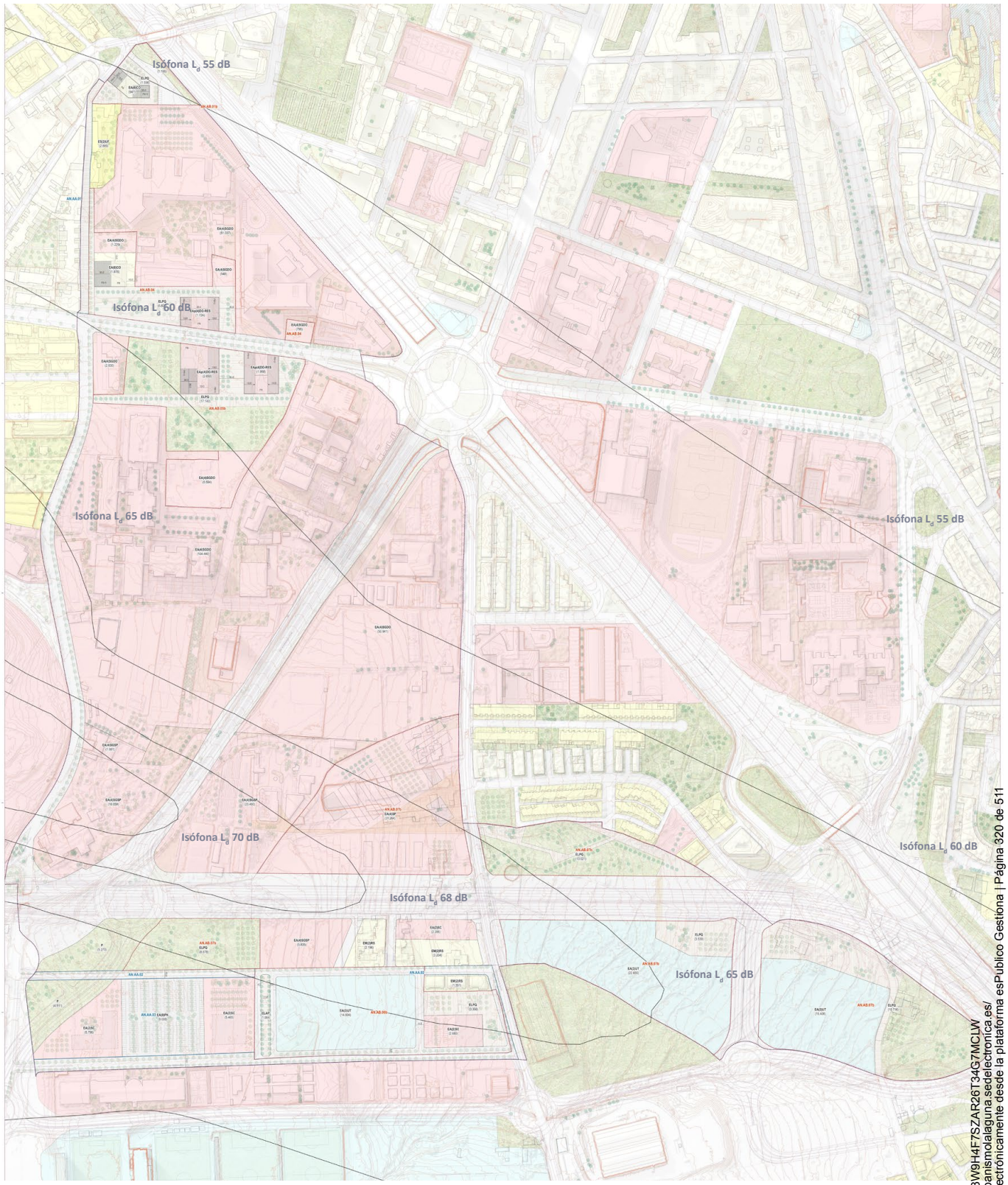
Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 318 de 511



Mapa 104. Reproducción del plano O.AN.05. Alternativa 1. Ordenación indicativa. con superposición de la delimitación de servidumbre acústica

Elaboración propia

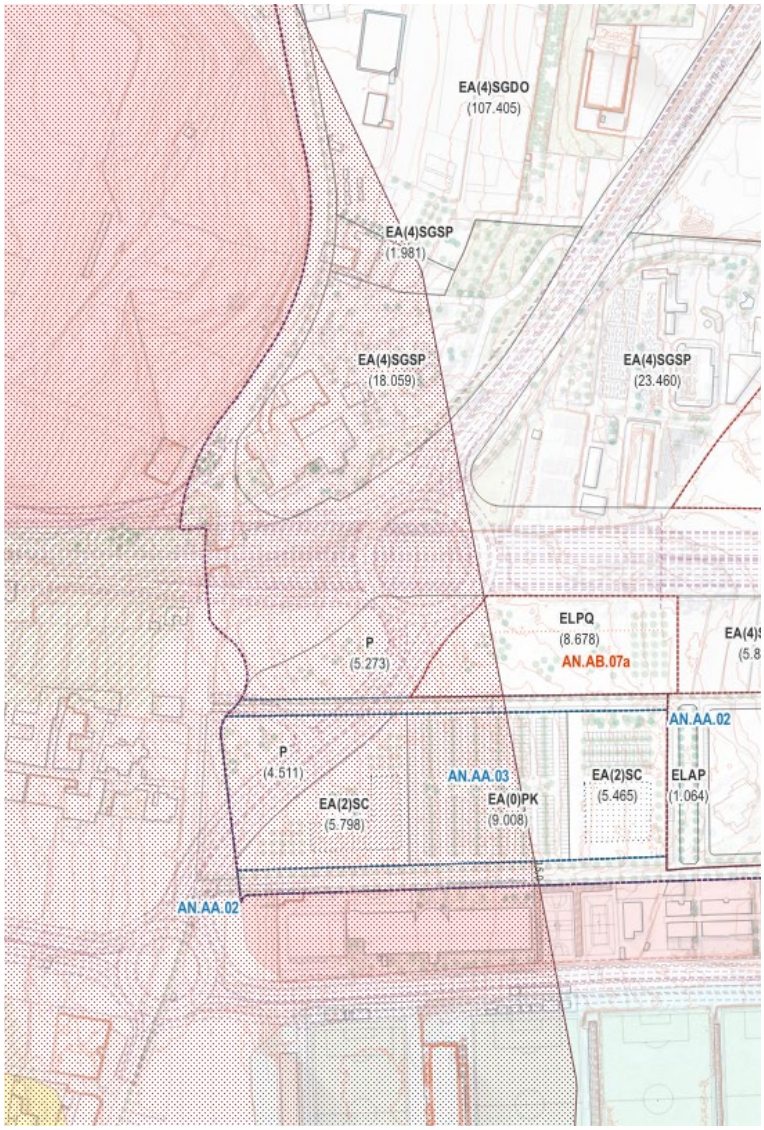
Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 319 de 511



Mapa 105. Reproducción del plano O.AN.06. Alternativa 2. Ordenación indicativa. con superposición de la delimitación de servidumbre acústica

Elaboración propia

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 320 de 511



Mapa 106. Servidumbre de la zona lejana de seguridad del Campo de Tiro de "Las Raíces" con la superposición de la ordenación propuesta en las alternativas 1 y 2

Elaboración propia



Mapa 107. El Barranquillo del Gomero

Elaboración propia

Con respecto a lo relativo a **aguas y riesgo de inundación**, en el ámbito del Campus de Anchieta, se identifica la presencia del Barranquillo del Gomero, un elemento natural de interés desde el punto de vista ambiental e hidrológico.

En la Alternativa 0, este cauce se encuentra prácticamente calificado en su totalidad como sistema general viario, lo que conlleva su canalización y artificialización, con la consiguiente pérdida de su valor ambiental y ecológico. Asimismo, en las alternativas 1 y 2 se mantienen las determinaciones del planeamiento territorial sectorial de orden superior vigente, el PTEOSVAM, que establece una vía también a través del barranquillo del Gomero, por lo que la puntuación en las tres alternativas es la misma, siendo ésta de 2 puntos, dado que es el único punto donde se reconoce este tipo de riesgo asociado a la inundabilidad.

En cuanto a las afecciones sectoriales derivadas de **Defensa**, una parte del ámbito queda incluida dentro de la zona lejana de seguridad del Campo de Tiro de Las Raíces. Esta afección alcanza a determinados suelos que, en las Alternativas 1 y 2, pasan a calificarse como sistema general de servicio público, donde actualmente se localizan equipamientos como la Dirección General de Seguridad y Emergencias del Gobierno de Canarias, la Brigada Forestal (BRIFOR) y la Base de Ambulancias del Servicio de Urgencias Canario (112).

Asimismo, esta afección alcanza parcialmente a la actuación aislada AN.AA.03, en la que se prevén distintas calificaciones urbanísticas, entre ellas espacio libre de protección (clave P), equipamiento sociocultural (EA(2)SC), aparcamiento disuasorio (EA(0)PK) y parte de un parque local (clave ELPQ).

En estos casos, cualquier intervención o desarrollo de las actuaciones previstas en estos ámbitos quedará supeditado a la correspondiente autorización del Ministeri

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 321 de 511

competente en materia de Defensa, de conformidad con lo establecido en la Ley 8/1975, de 12 de marzo, de zonas e instalaciones de interés para la Defensa Nacional, y en particular con lo dispuesto a su artículo 11.

Por todo lo anterior, las tres alternativas han sido valoradas con 3 puntos, al no apreciarse diferencias significativas entre ellas en relación con esta afección sectorial.

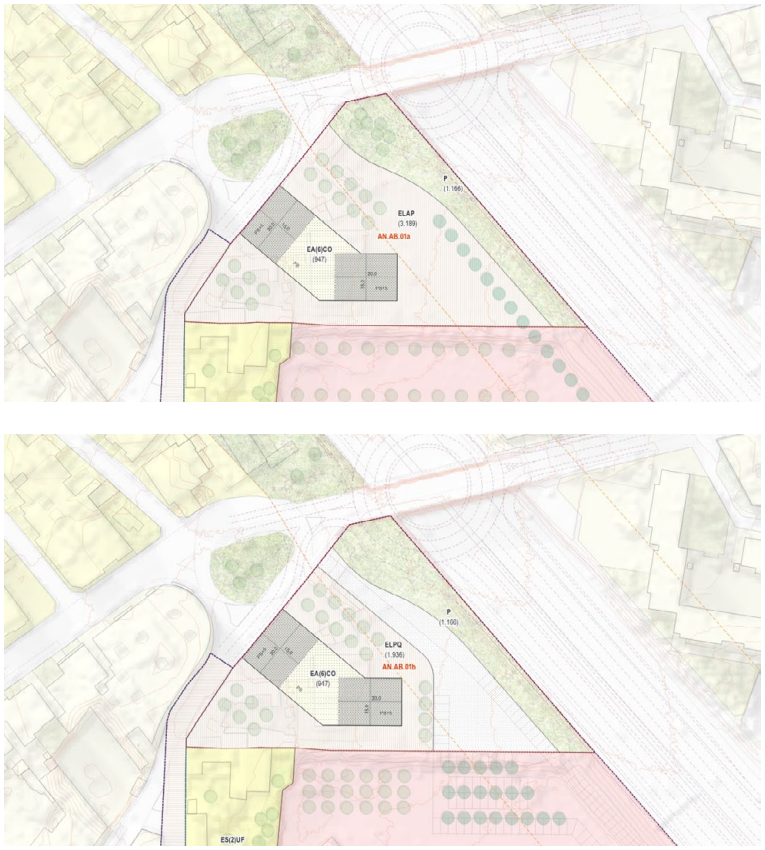
En relación con la **legislación sectorial aplicable a infraestructuras viarias**, la única actuación básica susceptible de verse afectada por servidumbres derivadas de la carretera TF-5 es la AN.AB.01. Por este motivo, su ordenación se ha diseñado de forma que respeta la línea de edificación de la TF-5, evitando cualquier afección al aprovechamiento privado previsto en dicha actuación. Según el Anexo 2 de la Normativa Urbanística del PGO vigente, la línea de edificación vinculada a infraestructuras viarias se define como la distancia mínima desde el lindero de la parcela frente al sistema viario, a partir de la cual pueden implantarse edificaciones. Asimismo, se califica como sistema de espacios libres de protección la franja de 8 metros desde la arista exterior de la explanación de la TF-5 en las alternativas 1 y 2.

Cabe señalar que la Agenda Urbana de La Laguna, en su Plan de Acción (Acción 06), contempla el soterramiento de la TF-5, lo cual eliminaría las afecciones derivadas de esta infraestructura en el futuro.

Por este motivo, las Alternativas 1 y 2 se valoran con 3 puntos, mientras que la Alternativa 0 obtiene 2 puntos.

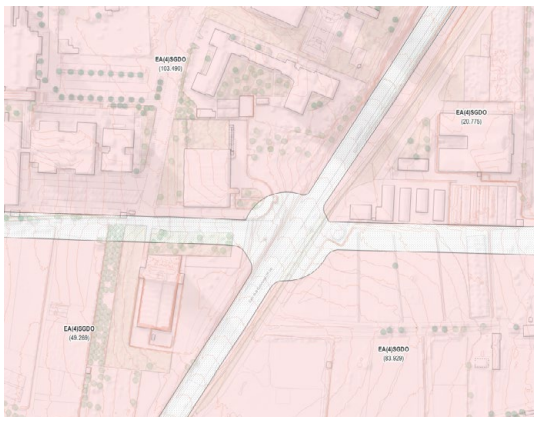
Otro aspecto a valorar es la compatibilidad con el viario estructurante existente y evitar conflictos con trazados viarios proyectados o calificados como sistemas generales en el PGO vigente.

En este sentido, ninguna de las Alternativas 1 y 2 modifica el trazado de ningún sistema



Mapa 108. Línea de edificación de la TF-5 y adecuación de la edificación propuesta en la actuación básica AN.AB.01 en las variantes de las alternativas 1 (AN.AB.01a) y 2 (AN.AB.01b).

Elaboración propia



Mapa 109. Cruce vía propuesta por el PGO vigente con la Carretera de la Esperanza. PGO vigente o Alternativa 0

Elaboración propia



Mapa 110. Cruce propuesta por el vigente con la Ca tera de la Esperanza. Alternativa 2 (que lo relativo a dicho cruce no presenta diferencias con la Alternativa 1)

Elaboración propia

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 322 de 511

general viario. La única modificación reseñable es la eliminación de la prolongación prevista de la calle Las Mejoranas hacia el Campus de Anchieta, cuya traza según el planeamiento vigente discurría entre la Facultad de Farmacia y el SEGAI.

La eliminación de este viario responde a una petición expresa de la Universidad de La Laguna, considerando que dicha vía no se encuentra categorizada como sistema general en el PGO vigente, aunque sí intersecaba con el sistema general viario SGRV-30 (TF-24 o Carretera de La Esperanza). Su supresión evita la necesidad de implantar una rotonda en dicho sistema general, la cual sería incompatible con la conexión en túnel de la TF-24 con la TF-5 (Autopista del Norte).

Además, tanto en la Alternativa 1 como en la Alternativa 2 se adecua la calificación urbanística de la unidad de sistema general docente donde se ubica la Sección de Ingeniería Agraria de la Escuela Politécnica Superior de Ingeniería, reflejando la incorporación ya ejecutada de esta infraestructura.[79]

Asimismo, ambas alternativas actualizan la calificación del ámbito docente de la Sección de Biología, adaptándola a la ejecución de la pasarela peatonal en el entorno de la rotonda del Padre Anchieta, mejorando así la integración con las infraestructuras ya existentes.

Por todo ello, bajo este criterio, se otorga una valoración de 2 puntos a la Alternativa 0, al mantener una ordenación menos adaptada a la realidad ejecutada, y 3 puntos a las Alternativas 1 y 2, por su adecuada integración con el viario estructurante y por evitar interferencias con infraestructuras estratégicas.

79 Ver apartado "8.1 Adaptación del planeamiento a la realidad construida" de la presente Memoria justificativa.

En relación con la **compatibilidad de la ordenación propuesta con elementos catalogados o inventariados**, el Catálogo de protección del PGO de San Cristóbal de La Laguna identifica, dentro del ámbito del Campus de Anchieta, los siguientes bienes:

- Finca del Pino (Ficha número 144): cuenta con protección estructural de tipo 2.

  · En la Alternativa 0, su uso es compatible con el docente universitario.

  · En las Alternativas 1 y 2, se reconoce su uso como residencial, mediante la calificación ES(2)UF, con la condición de edificación singular, lo que garantiza la preservación de sus valores patrimoniales.

Asimismo, en el ámbito del Campus de Anchieta, se identifican varios elementos con potencial valor patrimonial y/o ambiental, que aun no siendo reconocidos en el Catálogo de protección de San Cristóbal de La Laguna, son merecedores de protección.

- Instituto Universitario de Bio-Orgánica Antonio González (IUBO-AG): edificio urbano exento, representativo de la arquitectura de la segunda modernidad, con lenguaje brutalista. En las tres alternativas, el suelo donde se ubica se mantiene como sistema general docente al servicio de la universidad, por lo que su preservación es plenamente compatible con la ordenación propuesta.

- Dragos del CEPLAM (Finca del Vivero) – *Dracaena draco*: En la Alternativa 0, se sitúan en suelo calificado como sistema general docente y en las Alternativas 1 y 2, como sistema general de servicio público. En todas las alternativas, es compatible su mantenimiento con la calificación propuesta.

- Drago de San Miguel de Geneto

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 323 de 511

Dracaena draco. En las tres alternativas, el suelo se califica como sistema general docente, siendo esta ordenación también compatible con su preservación.

- Finca del Coronel. Se trata de una vivienda rural en estado de ruina que solamente conserva parte de los muros de piedra. En la Alternativa 0 se califica como EA(4)SGDO, por lo que es compatible su protección con esta calificación urbanística, mientras que en las alternativas 1 y 2 se califica como sistema de espacios libres de parque local (ELPQ), con la que sería posible su recuperación aun así, en los planos de ordenación física indicativa no se dibuja esta edificación. En la fase de redacción de la Modificación menor a aprobar inicialmente se tendrá que valorar su compatibilidad dentro de la clave urbanística de sistema de espacios libres.

En consecuencia, al no existir afecciones negativas sobre los elementos patrimoniales catalogados o con valor ambiental, y al mantenerse una compatibilidad total entre la ordenación urbanística y la protección de dichos elementos, se otorga una valoración de 3 puntos a las tres alternativas (0, 1 y 2).

Respecto al **impacto de género**, cabe valorar las alternativas integrando el género como un principio transversal del planeamiento, situando en el centro la vida cotidiana de las personas y atendiendo especialmente a las necesidades de los colectivos más vulnerables. Esta evaluación, en el marco del presente Borrador, tiene carácter orientativo para comparar las distintas alternativas, siendo el documento de la Modificación menor que se presenta a aprobación inicial, donde deberá incluirse la evaluación formal del impacto de género de las actuaciones previstas.

- Accesibilidad universal y movilidad segura. Uno de los ejes centrales del análisis es la posibilidad de que personas



Mapa 111. Dragos del Ceplam (Finca del Vivero). *Dracaena draco*
Elaboración propia



Mapa 112. Drago de San Miguel de Geneto. *Dracaena draco*
Elaboración propia



Mapa 113. Finca del Coronel
Elaboración propia

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 324 de 511

Foto 99. Canino Francisco de Paula entre avenida de Astrofísico Francisco Sánchez y puente República de Venezuela

Colectivo CCRS, junio de 2025



Foto 100. Margen de la acera sin obstáculos insuficiente para garantizar una movilidad universal. Avenida del Astrofísico Francisco Sánchez

Colectivo CCRS, junio de 2025



Foto 101. Acceso principal al Campus de Anchieta al sur de la avenida del Astrofísico Francisco Sánchez. Acera con elementos que hacen de obstáculos para una movilidad universal

Colectivo CCRS, junio de 2025



con movilidad reducida puedan transitar adecuadamente por los espacios públicos. Esto implica evaluar el estado de aceras y rampas y la eliminación de barreras físicas.

· Camino de San Francisco de Paula (entre Avenida del Astrofísico Francisco Sánchez y el puente de la avenida República de Venezuela). La *fotografía 100* muestra cómo la acera resulta actualmente impracticable, al estar invadida por arbolado. En las Alternativas 1 y 2 se propone la actuación aislada AN.AA.01, que contempla su reurbanización mediante una plataforma única y la eliminación del aparcamiento en superficie, facilitando así la accesibilidad peatonal.

· Avenida del Astrofísico Francisco Sánchez. Tal como refleja la *fotografía 101*, los alcorques actuales reducen significativamente el ancho útil de la acera, dificultando la movilidad. Se sugiere una reurbanización con ampliación de aceras y calzada reducida a dos carriles (uno por sentido), mejorando la accesibilidad y la seguridad peatonal. Aun así, no se establece una actuación aislada para ello dado que esta actuación debe encajarse en un análisis de la movilidad mucho más allá del alcance de la presente Modificación menor.

· Accesos al Campus de Anchieta. Las Alternativas 1 y 2 plantean accesos peatonales claros y diferenciados del tráfico rodado tanto en el sector norte como sur del Campus, dando continuidad a los recorridos entre ambas zonas separadas por la avenida del Astrofísico Francisco Sánchez.

- Visibilidad, percepción de seguridad y delimitación de espacios. El análisis de visibilidad y percepción de seguridad es esencial para reducir situaciones de riesgo en el espacio público.

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 325 de 511

· En la Alternativa 0, los accesos a las facultades del Campus de Anchieta son difusos y carecen de espacios públicos o semipúblicos de calidad, salvo en el acceso a la Facultad de Física y Matemáticas. Además, algunos accesos, como el del camino Columbia hacia la sección de Química, carecen de urbanización adecuada e iluminación suficiente.

· La Alternativa 1 mejora los accesos y busca homogeneizarlos; sin embargo, las actuaciones básicas se adaptan a la estructura de la propiedad existente, generando divisiones irregulares entre los espacios públicos y los de la ULL. Estos recovecos pueden suponer zonas de baja visibilidad y riesgo desde la perspectiva del urbanismo de género.

· En cambio, la Alternativa 2 regulariza estas divisorias y garantiza la continuidad de espacios públicos seguros mediante las actuaciones AN.AB.04 y AN.AB.05b, generando una red conectada de plazas y accesos con buena visibilidad y delimitación clara entre los usos públicos y universitarios.

- Actividad urbana y vitalidad del espacio público. La presencia de actividad urbana en planta baja es fundamental para generar recorridos activos, seguros y con presencia social constante.

· Tanto en la Alternativa 1 como en la 2, se plantea que las edificaciones en planta baja alberguen actividades compatibles (comercio, restauración, accesos a facultades, etc.), reforzando la vitalidad de los recorridos peatonales. Los *Mapas 99 y 101* de esta Memoria destacan, en rojo, los puntos del campus donde se prevé esta actividad.

· En ambas alternativas (1 y 2), se ha priorizado el enfoque de urbanismo con



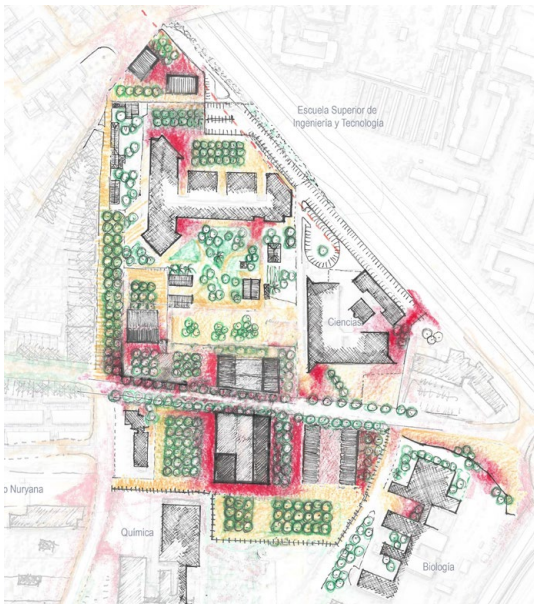
Foto 102. Acceso alternativo (normalmente cerrado) a la sección de Química

Colectivo CCRS, junio de 2025



Foto 103. Plaza de acceso a la Facultad de Física y Matemáticas que favorece el control visual del espacio

Colectivo CCRS, junio de 2025



Mapa 114. Ejemplo de la ordenación indicativa donde se pueden observar los puntos en los que se busca una cierta actividad e intercambio en la planta baja: comercios, restauración, entrada a las facultades, etc. Alternativa 2

Elaboración propia

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34GZMELW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 326 de 511

perspectiva de género en el diseño del aparcamiento disuasorio situado entre la calle Domingo González Pérez y la continuación de la calle del barrio del Cubanito. Este se fragmenta en ámbitos diferenciados, integrando usos compatibles (dotaciones, equipamientos, etc.) que garantizan actividad y vigilancia durante franjas horarias amplias, evitando zonas desactivadas o inseguras.

- La Estrategia E.AN.01 del apartado "9.2.1 Estrategias específicas" plantea la necesidad de dotar de actividad urbana al barrio del Coromoto. Las alternativas propuestas (especialmente la 2) contribuyen a activar el eje de la avenida del Astrofísico Francisco Sánchez, generando un recorrido más seguro, diverso y transitado, con usos activos en planta baja. Esto refuerza la integración del campus con el entorno urbano y favorece la seguridad y la vida cotidiana en todo el ámbito.

- La estrategia específica "E.AN.03. Asegurar la continuidad urbana del camino de San Bartolomé de Geneto" se materializa mediante la actuación básica AN.AB.07 y, en menor medida, mediante la AN.AB.06. Una vez se ejecuten las determinaciones del PTEOSVAM, con la nueva vía prevista entre la TF-5 y el aeropuerto, el camino de San Bartolomé de Geneto podría perder parte de su continuidad funcional como eje de conexión hacia el centro de La Laguna. Por ello, mediante la actuación básica AN.AB.07, en cualquiera de las alternativas propuestas distintas de la Alternativa 0, se persigue garantizar la continuidad peatonal y ciclista de este eje, reforzando su papel como corredor de movilidad cotidiana entre los barrios del sur del municipio y el entorno del Campus de Anchieta. La consolidación de este recorrido contribuye a facilitar los desplazamientos cotidianos.

Figura 108. Condicionantes de análisis de las alternativas según legislación sectorial. Campus de Anchieta
Elaboración propia

Condicionantes de análisis de las alternativas según: **"3. Legislación sectorial"**
Campus de Anchieta

Condicionante - Variable		Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
		Valoración	Valoración	Valoración
3.1. Aeropuertos	3.1.1. Servidumbre acústica	1	3	3
3.2. Aguas y riesgo de inundación	3.2.1. Riesgo de inundación	2	2	2
	3.2.2. Interacción con cauces	2	2	2
3.3 Defensa	3.3.1. Zona lejana de seguridad	3	3	3
3.4. Carreteras	3.4.1. Servidumbres y afecciones	2	3	3
	3.4.2. Evitar conflictos con trazados proyectados e integración con el viario estructurante existente calificados como sistema general por el Plan General	2	3	3
3.5. Patrimonio cultural	3.5.1. Compatibilidad ordenación propuesta con elementos catalogados e inventariados	3	3	3
3.6. Impacto de género	3.6.1. Accesibilidad universal	1	2	2
	3.6.2. Visibilidad y control visual	1	2	3
	3.6.3. Recorridos activos y seguros	1	3	3
3.7. Infraestructuras	3.7.1. Red eléctrica	3	3	3
Puntuación total		17	26	27

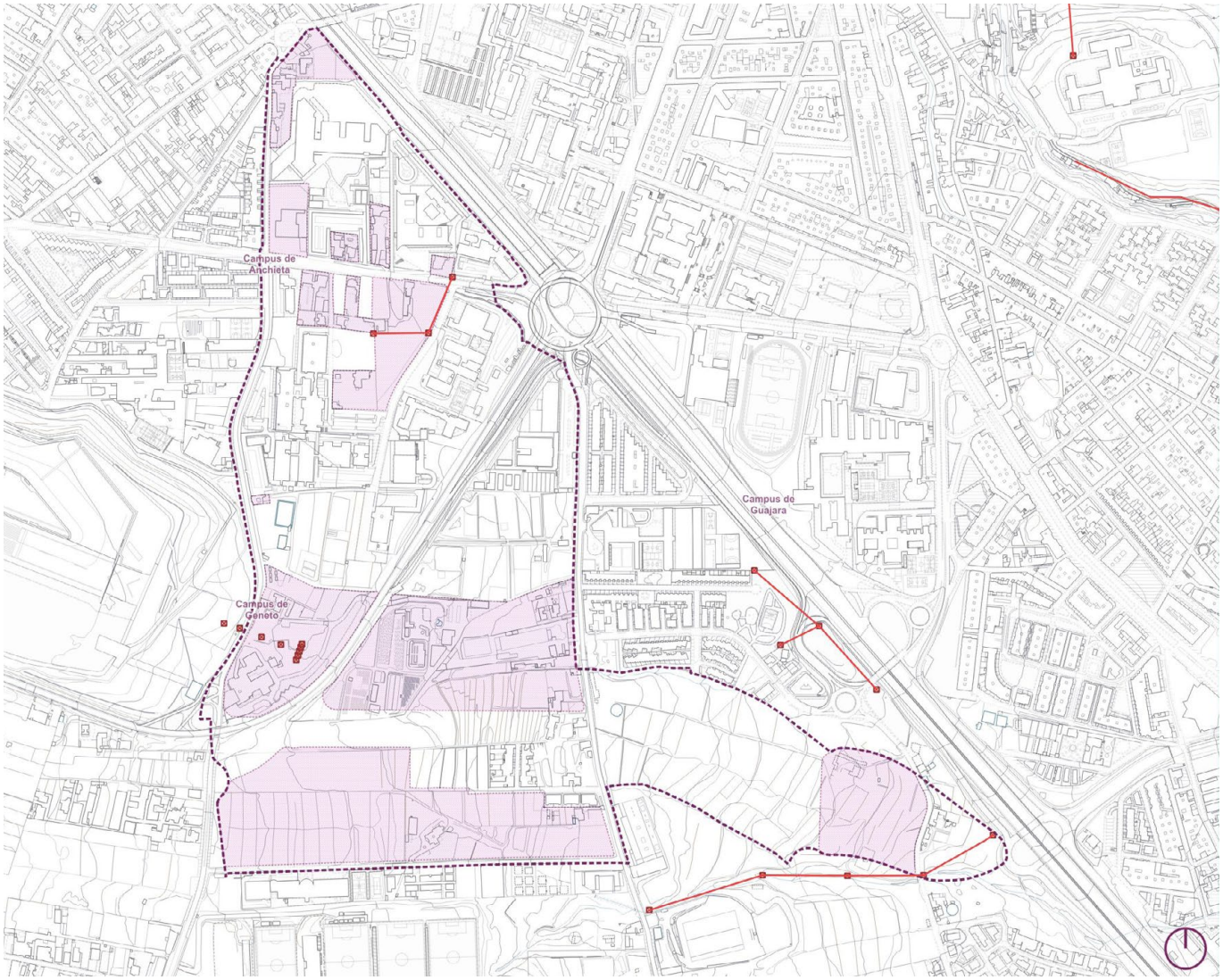
Finalmente, respecto a los condicionantes derivados de la legislación sectorial, y conforme al *Mapa 115* que acompaña esta Memoria, se analiza el condicionante vinculado a la **red eléctrica**, con el objetivo de identificar posibles interferencias con instalaciones existentes y evaluar las afecciones derivadas.

En el ámbito del Campus de Anchieta no se localiza ninguna línea aérea de alta tensión de 66 kV, ni otras infraestructuras eléctricas de transporte que pudieran implicar servidumbres de mayor entidad o restricciones significativas para la implantación de nuevos usos urbanos. Esta circunstancia reduce notablemente las limitaciones derivadas de la red eléctrica sobre la ordenación propuesta.

Sin embargo, se ha identificado la existencia de una línea de media-baja tensión que atraviesa el centro del campus, discurriendo por la travesía Vieja de La Esperanza.

Cabe señalar, asimismo, la línea de media y baja tensión que transcurre por el barran

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 327 de 511



Mapa 115. Red energía eléctrica en el Campus de Anchieta

Elaboración propia a partir de la información facilitada por el Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna

quillo del Gomero, que afecta en parte a la actuación básica AN.AB.07, en cualquiera de sus variantes para las alternativas 1 y 2. En este caso, el suelo por donde transcurre dicha línea se califica como sistema de espacios libres de parque local (clave ELPQ), lo que resulta plenamente compatible con la presencia de este tipo de instalaciones.

La ordenación propuesta en ambas alternativas (1 y 2) resulta plenamente compatible con el mantenimiento de esta infraestructura, sin generar conflictos funcionales ni requerir su desvío o soterramiento. En consecuencia, ambas alternativas reciben una valoración de tres puntos en este criterio, al garantizar la compatibilidad con la infraestructura eléctrica existente.

4. La ordenación ambiental y territorial

Respecto la planificación sectorial territorial, verificamos la incidencia de los siguientes planes:

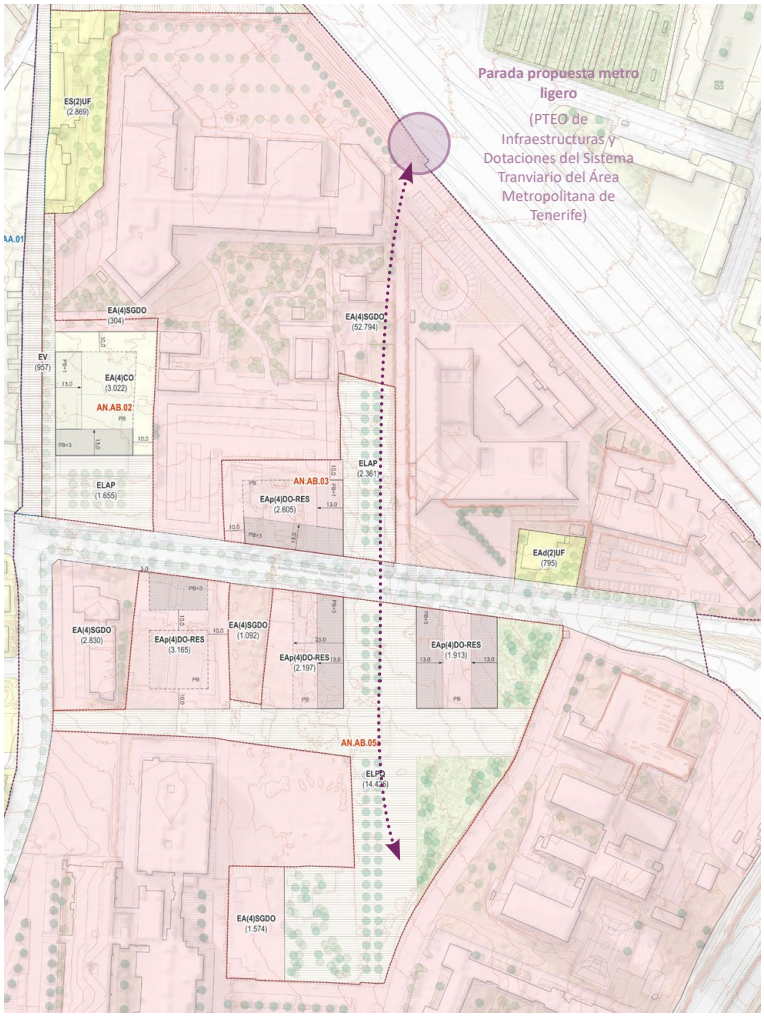
- **Plan Hidrológico de Tenerife**. No se identifica riesgo hidrológico alguno en el ámbito del Campus de Anchieta. Por lo tanto, no es objeto de valoración.

- **PTEO del Sistema Tranviario del Área Metropolitana de Tenerife**. Este plan tiene como objetivo ordenar las infraestructuras y equipamientos necesarios para el desarrollo de un sistema tranviario en el área metropolitana Santa Cruz–La Laguna, conforme a las disposiciones sectoriales establecidas en el PIOT.

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 328 de 511

Este plan contempla el soterramiento de la TF-5 y la implantación de un metro ligero que discurriría en superficie por el trazado actual de dicha vía, a la altura del Campus de Anchieta. Entre sus elementos destacados figura una parada próxima a la Escuela Superior de Ingeniería y Tecnología de la Universidad de La Laguna.

En cualquier escenario, cabe destacar la relevancia del eje cívico propuesto tanto en las alternativas 1 y 2 de la presente Modificación menor, que conecta ambos lados del Campus de Anchieta a través de la Avenida del Astrofísico Francisco Sánchez, cuyo trazado intersecaría con el nuevo parque por encima de la TF-5 y donde podría llegarse a ubicar una parada de un posible metro ligero la intersección prevista para la parada del metro ligero. Esta conexión reforzaría la integración urbana y la accesibilidad al campus, con independencia de la ejecución final del sistema tranviario.



Mapa 116. Posible parada metro ligero situada en el eje cívico propuesto en las alternativas del presente Borrador de Modificación menor de PGO. Ejemplo Alternativa 1

Elaboración propia

- **PTEO del Sistema Viario del Área Metropolitana de Tenerife**[80]. En este apartado se evalúa el impacto de la conexión prevista entre la TF-24 y la TF-5 a través del barrio de El Cubanito.

Gran parte del suelo que el PTEOSVAM reserva para la conexión entre la carretera de La Esperanza (TF-24) y esta nueva vía prevista aparece, en la Alternativa 0, calificado como sistema general sociocultural al servicio de la Universidad. En cambio, en las Alternativas 1 y 2 dicho suelo pasa a calificarse como sistema de espacios libres de protección (clave P).

De este modo, la ordenación de los ámbitos objeto de la presente Modificación menor, en las Alternativas 1 y 2, se adapta de manera más adecuada a las determinaciones establecidas por el PTEOSVAM, al preservar estos suelos de posibles desarrollos edificatorios y facilitar su compatibilidad con la futura ejecución de la infraestructura viaria prevista.

Al no interferir la ordenación propuesta en las Alternativas 1 y 2 con la eventual ejecución del sistema general viario, y al quedar dichos ámbitos protegidos mediante la calificación urbanística de sistema de espacios libres de protección, ambas alternativas se valoran con 2 puntos. Por su parte, la Alternativa 0 se valora con 1 punto, al mantener una calificación que podría dificultar la adecuada integración de la futura infraestructura viaria prevista en el planeamiento territorial sectorial.

80 Ver *Mapa 84* de la presente Memoria justificativa.

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 329 de 511



Mapa 117. Superior (superposición de la Alternativa 1 con el PTEOSVAM) e inferior (superposición de la Alternativa 2 con el PTEOSVAM)

Elaboración propia

Finalmente, en relación con el **cumplimiento de los principios de desarrollo sostenible, el Objetivo de Desarrollo Sostenible (ODS)** con mayor incidencia en la valoración de las alternativas es el ODS 11: "Ciudades y comunidades sostenibles". Este objetivo promueve entornos urbanos compactos, accesibles, seguros, inclusivos y resilientes, y ha sido ampliamente abordado y valorado en el apartado "1. Legislación de carácter estatal" dentro de esta valoración conjunta de las alternativas según condicionantes normativos y sectoriales.

Por este motivo, no se otorga una puntuación adicional en este epígrafe, con el fin de evitar duplicidades y mantener la coherencia en el sistema de evaluación adoptado.

Condicionantes de análisis de las alternativas según: **"4. La ordenación ambiental y territorial"**
Campus de Anchieta

Condicionante - Variable		Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
		Valoración	Valoración	Valoración
4.1. Planificación sectorial territorial	4.1.1. Plan Hidrológico de Tenerife	No aplica	No aplica	No aplica
	4.1.2. PTEO del Sistema Tranviario del Área Metropolitana de Tenerife	2	3	3
	4.1.3. PTEO del Sistema Viario del Área Metropolitana de Tenerife	1	2	2
4.2. Estrategias sectoriales	4.2.1. Principios de desarrollo sostenible (ODS 11)	Ver Figura 110, variable "1.2. Desarrollo urbano sostenible e integrado"		
Puntuación total		3	5	5

Figura 109. Condicionantes de análisis de las alternativas según "La ordenación ambiental y territorial". Campus de Anchieta

Elaboración propia

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismodelaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 330 de 511

5. Planeamiento urbanístico

Ninguna de las tres alternativas propuestas contempla la clasificación de nuevo suelo de rústico a urbanizable.

En relación con el tipo de determinaciones urbanísticas del Plan General vigente que se pretenden modificar, debe señalarse que no se modifica la ordenación estructural, salvo en lo relativo a algunos sistemas generales al servicio de la Universidad (SGDO, SGSC y SGPU). La desafección de estos sistemas queda debidamente justificada en el capítulo "6. Justificación de la pérdida de funcionalidad urbanística de la reserva de suelo para sistemas generales universitarios" de la presente Memoria justificativa.

Más allá de estos sistemas generales universitarios, no se modifica ningún sistema general de la red viaria. Las actuaciones básicas propuestas en las Alternativas 1 y 2 no incluyen suelos calificados como sistemas generales viarios (SGRV).

Además, se respetan los límites establecidos en el artículo 166 de la LSENPC respecto a la superficie mínima de zonas verdes y espacios libres. Según el cuadro de la *Figura 101* de la presente Memoria, la superficie calificada como sistema de espacios libres[81] en el conjunto de los tres campus objeto de la Modificación menor para el Campus de Anchieta es la siguiente: 54.278 m^2 (Alternativa 0), 70.007 m^2 (Alternativa 1) y 73.279 m^2 (Alternativa 2). Esto confirma que, en cualquiera de las dos alternativas propuestas, se incrementa la superficie destinada a espacios libres respecto al planeamiento vigente.

Finalmente, respecto a las calificaciones urbanísticas propuestas, se mantienen las ya existentes en los entornos próximos a las actuaciones. No obstante, se propone la creación de las siguientes claves urbanísticas:

- EAp(n)DO-RES. Nueva calificación urbanística específica para equipamientos con aprovechamiento urbanístico, destinada expresamente a residencia de estudiantes.

- P. Sistema de espacios libres de protección. Se recoge la calificación urbanística ya establecida en el Decreto 351/2015, de 26 de octubre, por el que se dispone la suspensión de la vigencia del Plan General de Ordenación de San Cristóbal de La Laguna en el ámbito de "Las Chumberas", y se aprueban las normas sustantivas transitorias de ordenación con el objeto de posibilitar actuaciones de reposición de viviendas en el citado ámbito.

- EA(0)PK. Nueva calificación para aparcamiento en superficie.

Las determinaciones normativas de estas nuevas categorías se desarrollarán para la fase de aprobación inicial de esta Modificación menor, una vez seleccionada la alternativa a desarrollar.

6. Marco jurídico y administrativo

En este apartado se analiza la situación jurídica de los suelos públicos obtenidos mediante expropiación, atendiendo al principio de preservar, siempre que sea posible, la calificación urbanística original que justificó dicha adquisición forzosa. Solo en casos debidamente justificados por razones de interés público se admitirán cambios de uso, procurando que la alteración de calificación sea mínima y jurídicamente segura.

Tal como ya se expone en el apartado "1. Legislación de carácter estatal" del bloque de valoración conjunta de las alternativas, únicamente una parcela sufre una modificación en su uso urbanístico original.

81 Sin contar el suelo calificado como sistema de espacios libres de protección (clave P).

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 331 de 511

Dicha parcela expropiada que cambia su uso original se localiza entre el camino San Francisco de Paula y la calle Domingo González Pérez. Deja de tener el uso docente que motivó su expropiación, pero en las Alternativas 1 y 2 se recalifica como espacio libre de protección, sistema viario y de dotaciones públicas, con el fin de habilitar un aparcamiento disuasorio al servicio de la Universidad de La Laguna.

Pese a la pérdida del uso estrictamente docente, la nueva calificación se mantiene vinculada a la funcionalidad universitaria, al facilitar la movilidad sostenible, reducir la congestión del entorno y mejorar la accesibilidad al campus.

Además, se prevé su urbanización con criterios de seguridad, sostenibilidad y perspectiva de género, incorporando dotaciones complementarias que garanticen actividad durante franjas horarias amplias.

A la luz de recientes pronunciamientos del Tribunal Supremo sobre reversión de suelos expropiados por inactividad o cambio de uso, se descarta este riesgo en el caso analizado, dado que se mantiene el destino público al servicio de la comunidad universitaria, aunque no sea estrictamente docente.

Por último, cabe señalar que la documentación de la Modificación menor a aprobar inicialmente incluirá un Programa de Actuación Urbanística, en virtud del artículo 137 de la LSENPC, para garantizar la programación y gestión adecuadas de esta actuación aislada, evitando la inactividad administrativa.

Respecto al debate sobre si un uso de aparcamiento constituye una pérdida del uso docente, se propone reforzar el argumento técnico: en cualquier ámbito universitario, es habitual que existan zonas destinadas a circulación, estacionamiento y acceso, integradas funcionalmente en el conjunto de las instalaciones docentes. Así, puede establecerse un paralelismo entre estas áreas auxiliares y el uso previsto en esta parcela, considerándolo complementario al servicio educativo.

Dado que este aspecto ha sido ya valorado y puntuado previamente dentro del bloque de análisis conjunto por origen normativo y sectorial, no se otorga una nueva puntuación en este epígrafe, a fin de no duplicar su peso en la valoración global de alternativas.

Condicionantes de análisis de las alternativas según: **"5. Planeamiento urbanístico" y "6. Marco jurídico y administrativo"**
Campus de Anchieta

Condicionante - Variable		Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
		Valoración	Valoración	Valoración
5. Planeamiento urbanístico	5.1. Clasificación del suelo	3	3	3
	5.2. Ordenación estructural	3	3	3
	5.3. Sistema de espacios libres	2	3	3
	5.4. Calificaciones urbanísticas	3	2	2
6. Marco jurídico y administrativo	6.1. Suelos adquiridos mediante expropiación	Valorado en el condicionante "1. Legislación de carácter estatal"		
Puntuación total		11	11	11

Figura 110. Condicionantes de análisis de las alternativas según "5. Planeamiento urbanístico" y "6. Marco jurídico y administrativo". Campus de Anchieta
Elaboración propia

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 332 de 511

9.3 CAMPUS DE GUAJARA

9.3.1 Estrategias específicas

En el ámbito del Campus de Guajara se identifican también dos estrategias específicas que responden a las particulares metropolitanas, funcionales y de movilidad de este ámbito y de su entorno. A diferencia de las estrategias generales[82], estas no son extrapolables a los otros campus, ya que abordan problemáticas y oportunidades exclusivas del contexto del Campus de Guajara.

Estas dos estrategias nacen del diagnóstico territorial realizado, así como de los aportes derivados del proceso participativo y de las reuniones obtenidas con la Gerencia Municipal de Urbanismo de San Cristóbal de La Laguna y con el personal técnico de la Universidad de La Laguna. Son las siguientes:

- **E.GU.01**. La vía del tranvía como eje de dotaciones supramunicipales.

- **E.GU.02**. Facilitar una mejor relación entre Finca España-La Cuesta y Las Chumberas-Los Majuelos mediante una movilidad activa y saludable.

E.GU.01. La vía del tranvía como eje de dotaciones supramunicipales

Una parte significativa de los suelos objeto de esta Modificación menor en el ámbito del Campus de Guajara se encuentra en las inmediaciones de la vía del tranvía, con accesos directos desde la calle Radio Aficionados y la parada de tranvía de Las Mantecas.

La Línea 1 del tranvía constituye un eje estructurante metropolitano que conecta el centro de San Cristóbal de La Laguna (parada Trinidad) con el centro de Santa Cruz de Tenerife, articulando a lo largo de su trazado una red dotaciones de carácter supramunicipal. Entre estas paradas estratégicas se encuentran múltiples facultades universitarias, centros científicos y culturales de referencia.

- En el entorno de la parada del Padre Anchieta se localiza el Campus Central, con conexión inmediata a través de la rotonda del mismo nombre con todas las facultades del Campus de Anchieta.

- En dirección y sentido Santa Cruz de Tenerife, se encuentran el Museo de la Ciencia y el Cosmos, el Instituto de Astrofísica de Canarias y, seguidamente, las facultades del Campus de Guajara, todas ellas próximas a la parada de Guajara.

- A continuación, **la parada de Las Mantecas se presenta como un punto estratégico actualmente infrautilizado**, rodeado de amplias superficies de suelo pendientes de desarrollo. Este espacio representa una oportunidad clave para implantar nuevas dotaciones de carácter supramunicipal, vinculadas o no a la Universidad de La Laguna, que refuercen la centralidad del eje tranviario.

- Siguiendo en sentido Santa Cruz de Tenerife, la parada Hospital Universitario da acceso al Campus de Ofra, donde se ubican las secciones de Medicina, Enfermería y Fisioterapia de la Facultad de Ciencias de la Salud, así como la Escuela adscrita de Enfermería Nuestra Señora de Candelaria, esta última próxima a paradas posteriores.

- Más adelante, ya en el entorno de Santa Cruz de Tenerife, se localizan otras dotaciones relevantes como la Escuela de Arte, el Conservatorio Superior de Música y otros equipamientos culturales y administrativos de escala supramunicipal.

82 Ver apartado "7.2 Estrategias generales" de esta Memoria justificativa.

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 333 de 511



Mapa 118. La vía del tranvía como eje de dotaciones supramunicipales
Elaboración propia

En este contexto, **resulta estratégico potenciar el entorno de la parada de Las Mantecas como nodo de centralidad supramunicipal**, promoviendo su desarrollo mediante la implantación de dotaciones, equipamientos y servicios capaces de generar actividad y reforzar el papel del Campus de Guajara dentro del sistema urbano metropolitano. Esta prioridad deberá reflejarse en las alternativas urbanísticas propuestas en el presente Borrador de Modificación menor.

E.GU.02. Facilitar una mejor relación entre Finca España-La Cuesta y Las Chumberas-Los Majuelos mediante una movilidad activa y saludable

Durante las visitas de campo realizadas se identificó un flujo constante de personas que, procedentes de los barrios de Finca España-La Cuesta y Las Chumberas-Los Majuelos, atraviesan el ámbito del Campus de Guajara a pie, conectando la parada de tranvía de Las Mantecas con la rotonda de Bellas Artes mediante un recorrido informal de más de 150 metros a través de un terreno irregular, sin urbani-

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 334 de 511



Mapa 119. Ejercicio de análisis para descubrir las relaciones potenciales del Campus de Guajara con los barrios colindantes. En lila se puede observar la conexión entre la calle Radio Aficionados y la rotonda de Bellas Artes
Elaboración propia

zación, ni iluminación y con escasa visibilidad y seguridad.

La única alternativa peatonal existente implica rodear el campus por la calle Radio Aficionados y la calle Patrona de Canarias, con un trayecto que supera los 850 metros, lo cual desincentiva el tránsito peatonal y refuerza el uso del vehículo privado.

En este contexto, la presente estrategia propone la creación de un eje de movilidad activa que conecte de forma directa la calle Radio Aficionados con la rotonda de Bellas Artes mediante una infraestructura peatonal segura, iluminada y accesible, integrada en el espacio público urbano.

Esta actuación se enmarca en el artículo 29 de la Ley 9/2025, de 3 de diciembre, de Movilidad Sostenible, que establece como prioridad para las administraciones públicas:

- Fomentar la movilidad activa, especialmente a pie y en bicicleta.
- Promover ciudades compactas, con usos mixtos del suelo y accesibilidad universal.
- Facilitar itinerarios seguros y continuos para toda la ciudadanía, eliminando barreras físicas y perceptivas.
- Reforzar el papel del espacio público como elemento clave para la vida cotidiana, el bienestar y la conectividad social.

Asimismo, esta propuesta está alineada con los objetivos de la Agenda Urbana de San Cristóbal de La Laguna, que impulsa un modelo de ciudad más inclusivo, conectado y sostenible.



Foto 104. De La Cuesta a Los Majuelos campo a través
Colectivo CCRS, junio de 2025

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 335 de 511

9.3.2 Acciones

Tal y como se ha ido explicando reiteradamente[83], no se trata de ordenar piezas aisladas, sino de construir ciudad y fomentar un urbanismo sostenible e integrado, pasando de piezas aisladas a un sistema funciona (CG.1) y revitalizando la ciudad desde dentro (CG.2). Los ámbitos objeto de ordenación detallada por la presente Modificación menor en el Campus de Guajara son piezas clave cuya adecuada ordenación puede llegar a tener un efecto positivo y dar respuesta a buena parte de las problemáticas detectadas[84].

El *Mapa 121* destaca las **tres acciones concretas** que se proponen para guiar la ordenación, ahora sí de forma específica, el suelo objeto de la presente Modificación menor en el Campus de Guajara.

83 Ver apartado "7.1.1 Principios y criterios generales" de la Memoria justificativa del presente Borrador.

84 Ver apartado "6.1.1 Principales problemáticas" de la Memoria justificativa del presente Borrador.

ACC.GU.01. Caminar de Finca España a la Facultad de Derecho por el Barranquillo del Charcón

Esta acción persigue la mejora de la conectividad peatonal entre Finca España y la Facultad de Derecho, mediante la habilitación de un itinerario que discurra paralelo al Barranquillo del Charcón, configurado como corredor verde en la cota baja y peatonal en cota alta. Esta alternativa complementa y mejora el actual trazado de la avenida César Manrique, una vía con un carácter muy rodado, escasamente humanizada y con muy poca sombra, poco adecuada para el tránsito peatonal cotidiano.

La conexión desde el Intercambiador de Guaguas de La Laguna hasta Finca España se realiza mediante la Línea 14, siendo esta parada una de las más frecuentadas por la comunidad universitaria que se dirige al Campus de Guajara y está situada en la intersección entre la avenida de los Menceyes y la de César Manrique. La línea tiene una frecuencia inferior a 10 minutos en horario laboral y un trayecto de duración aproximado de 6 minutos, lo que subraya la importancia de dotar este punto



Mapa 120. Conexión entre la rotonda de Plaza España y la facultad de Derecho. Barranquillo del Charcón.
Elaboración propia

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 336 de 511



Mapa 121. Las tres acciones para la reordenación del Campus de Guajara. Dibujo tentativo.

Elaboración propia

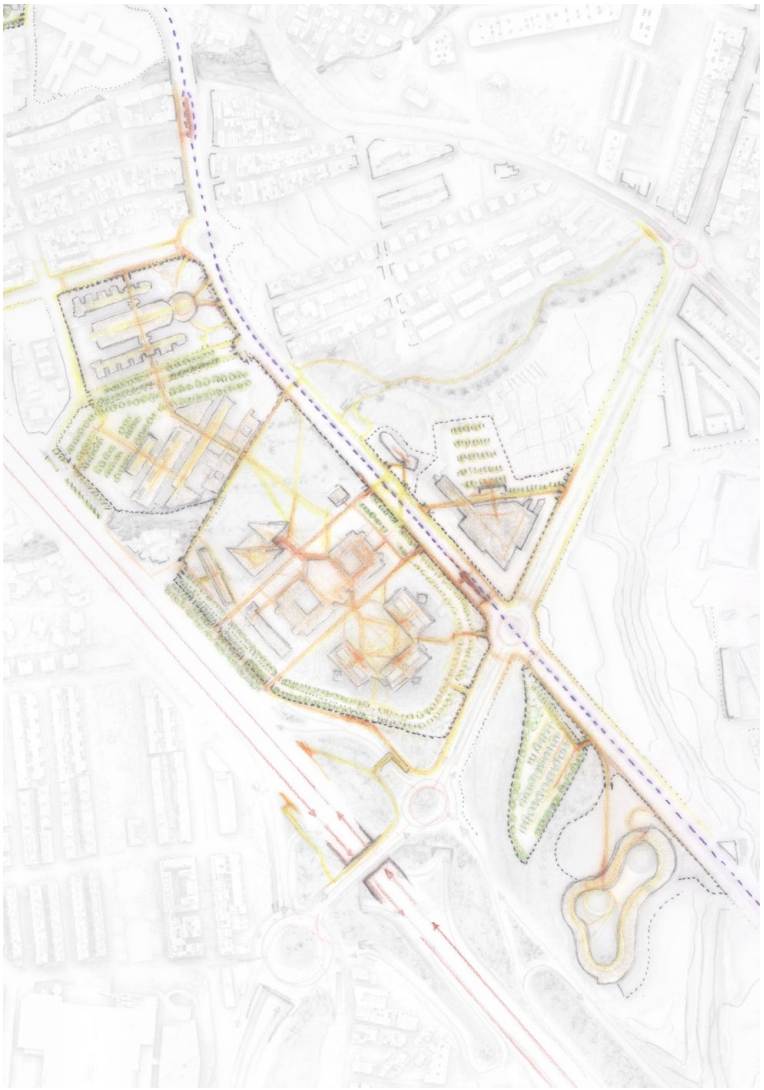
Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 337 de 511

de llegada de infraestructuras peatonales y ciclistas de calidad y accesibles hacia las facultades del Campus de Guajara.

El recorrido propuesto hacia la Facultad de Derecho presenta una compleja topografía, con una diferencia de cota entre el fondo del barranco y la parte alta donde se ubicaría el recorrido peatonal y ciclista que oscila entre los 4 y los 8 metros. Por otra parte, la diferencia de cota entre la rotonda de Finca España y el cruce del camino propuesto con la calle Radio Aficionados es de aproximadamente unos 40 metros para un recorrido de unos 425 metros. Esto exige la implantación de soluciones específicas de accesibilidad universal, que podrían incluir la instalación de ascensores urbanos o un sistema de rampas adaptadas, evitando tramos con escaleras que supongan una barrera física para muchos colectivos.

Además de su función como corredor peatonal y ciclista, la acción tiene una fuerte componente ambiental, al incorporar la renaturalización del Barranquillo del Charcón. Se plantea alejar el trazado del camino de las zonas más próximas al cauce, permitiendo así maximizar la sección naturalizada y reducir el impacto sobre el ecosistema. Esta acción contribuye, asimismo, a la gestión sostenible del riesgo de inundaciones y mejora del paisaje urbano.

La acción también contempla la activación del camino propuesto mediante la incorporación de plantas bajas activas en los frentes edificados colindantes, generando fachadas vivas, seguridad y dinamismo urbano. La edificación se debería de disponer de tal manera que garantizase una actividad continua en el tiempo, asegurando la vitalidad y la percepción de seguridad del itinerario a lo largo de una franja horaria lo más amplia posible.



Mapa 122. Dibujo tentativo de relaciones peatonales entre las diferentes facultades del Campus de Guajara. En amarillo ya se intuye la conexión potencial a la altura de la facultad de Derecho con la rotonda de Plaza España

Elaboración propia

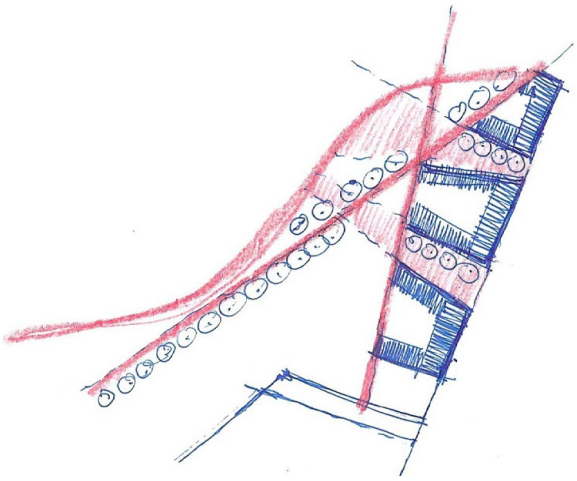


Foto 105. Dibujos que buscan la relación entre las conexiones perpendiculares de avenida César Manrique y el parque lineal paralelo al Barranquillo del Charcón

Colectivo CCRS, junio de 2025

Cod. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 338 de 511

Foto 106. Avenida César Manrique

Colectivo CCRS, septiembre de 2024



Foto 107. Cauce del Barranquillo del Charcón

Colectivo CCRS, agosto de 2024



Foto 108. Camino paralelo al barranquillo del Charcón que da acceso a la denominada "Finca de los Abogados"

Colectivo CCRS, junio de 2025



Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 339 de 511

ACC.GU.02. Convertir el Campus de Guajara de barrera a bisagra entre los barrios de Finca España-La Cuesta-Las Mantecas con Los Majuelos

Esta acción tiene como finalidad transformar el Campus de Guajara en un espacio de conexión activa y transversal entre los barrios colindantes, superando su actual condición de barrera física y funcional. Se trata de consolidar el papel del campus como bisagra territorial, social y urbana entre los barrios de Finca España-La Cuesta-Las Mantecas con Los Majuelos y Las Chumberas, potenciando su centralidad y permeabilidad mediante una infraestructura peatonal y ciclable, accesible, confortable y sostenible.

La acción está estrechamente alineada con la estrategia específica E.GU.02, que promueve la mejora de la conectividad peatonal y ciclista entre estos barrios a través de un eje que fomente la movilidad activa y saludable. Esta acción parte del reconocimiento de flujos peatonales existentes que atraviesan de forma informal el campus, así como de la carencia de alternativas directas, seguras y accesibles, situación que refuerza el uso del vehículo privado y debilita la cohesión urbana. La acción ACC.GU.02 materializa esta estrategia aprovechando la continuidad natural que ofrece la prolongación de la avenida de los Estudiantes.

A lo largo de este recorrido propuesto, se priorizará la generación de confort climático, mediante la plantación de arbolado de sombra y a través de la incorporación de estructuras ligeras que protejan del sol. Asimismo, las alternativas propuestas deben identificar espacios estratégicos como nodos de actividad, que podrán configurarse como plazas, zonas de estancia, acceso a equipamientos y dotaciones o puntos de encuentro asociados a nuevos usos terciarios o al servicio de la comunidad universitaria. Estos nodos refuerzan la vitalidad urbana y la percepción de seguridad del itinerario.



Mapa 123. Conexión entre Finca España y Los Majuelos. AC.GU.02

Elaboración propia



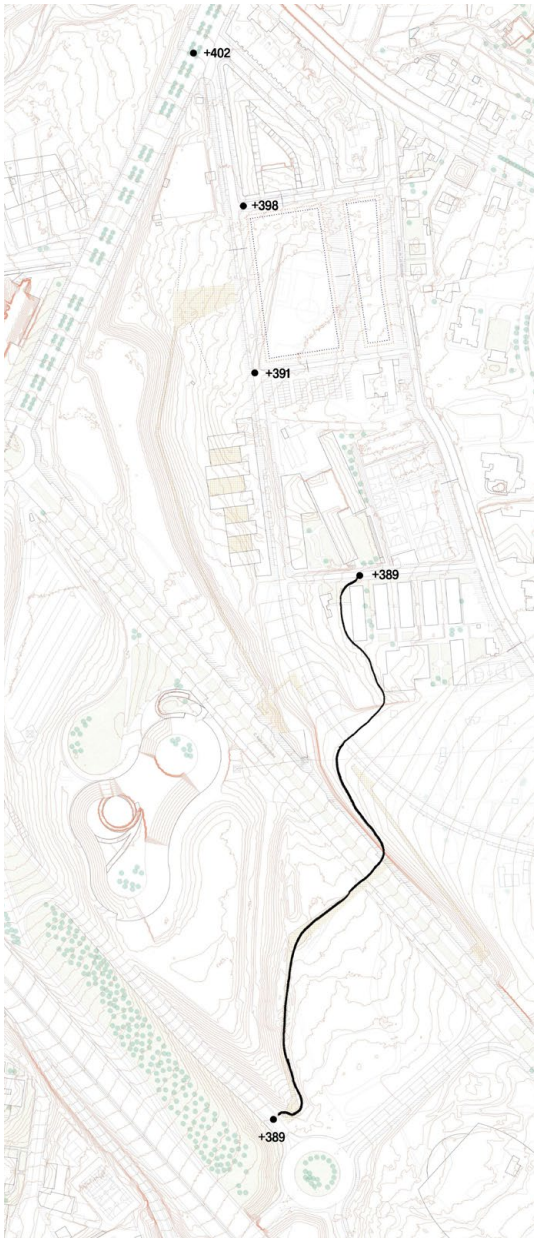
Foto 109. Fachada Oeste del Centro Educativo Británico, por donde discurriría la vía peatonal, en continuación de la avenida de los Estudiantes y hacia el paso de cebra existente de la c Radio Aficionado

Colectivo CCRS, septiembre 20

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MGLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 340 de 511



Foto 110. Vía entre el Centro Educativo Británico y Residencia Universitaria Parque de las Islas
Colectivo CCRS, septiembre de 2024

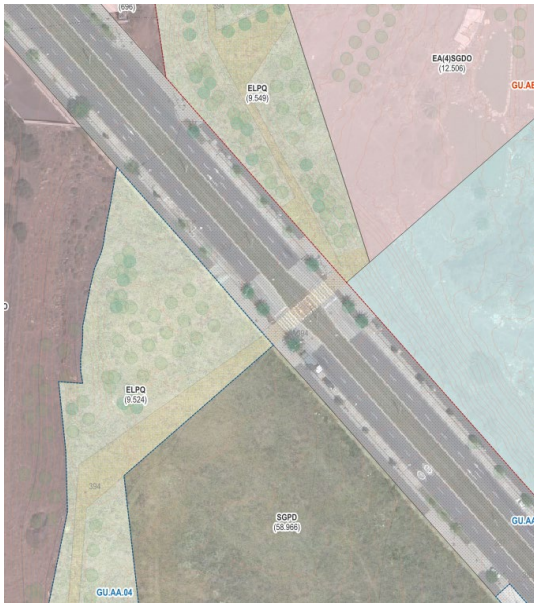


Mapa 124. Recorrido movilidad activa y saludable entre Finca España y Los Majuelos. Entre la Residencia Universitaria Parque de las Islas y la rotonda de Bellas Artes que conduce a los Majuelos hay una misma curva de nivel. Base de la Alternativa 2
Elaboración propia

Un elemento clave de esta acción es el reconocimiento de una cota continua y accesible que recorre el campus y permite trazar un itinerario peatonal y en bicicleta prácticamente llano. Tal y como se puede observar en el *Mapa 124* que acompaña este texto, existe una curva de nivel a cota 389 metros que conecta de forma natural varios puntos relevantes: desde el cruce de la prolongación de la avenida de los Estudiantes con el callejón entre el Colegio Educativo Británico y la Residencia Universitaria Parque de las Islas, pasando por la base de la gran explanada de la Facultad de Bellas Artes, hasta alcanzar el paso de peatones de la calle Radioaficionados (ver *Foto 112*). Desde aquí, se conecta de forma directa con la rotonda de Bellas Artes, que a su vez articula el acceso al túnel que lleva hacia Los Majuelos y Las Chumberas.

Es importante considerar en el diseño de las actuaciones la ampliación prevista de la subestación eléctrica existente en la calle Radioaficionados.

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 341 de 511





Mapa 125.
Izquierda. Paso de cebra existente en continuación con la vía de movilidad activa y saludable propuesta parta unir Finca España con Los Majuelos. Base Alternativa 1.
Elaboración propia

Foto 111.
Derecha. Paso de cebra en calle Radio Aficionados, entre la Facultad de Bellas Artes y la parada de tranvía de Las Mantecas.
Colectivo CCRS, septiembre de 2024

ACC.GU.03. Crear un campus de la innovación y del deporte

La acción ACC.GU.03 propone transformar el entorno de la parada de tranvía de Las Mantecas en un nuevo nodo urbano de carácter supramunicipal, integrando espacios dedicados a la innovación, al conocimiento, el deporte y la cultura. Esta intervención se basa en la necesidad de superar la actual situación de infrautilización de este enclave tan estratégico, con una conectividad en transporte público muy alta, pero sin una actividad urbana consolidada, y convertirlo en un espacio de oportunidad que refuerce el papel del Campus de Guajara dentro del sistema metropolitano. Se trata, en esencia, de crear un campus de la innovación y del deporte que actúe como motor de transformación económica y social, tanto para el municipio de San Cristóbal de La Laguna como para el conjunto del territorio metropolitano.

La acción se enmarca en la estrategia específica E.GU.01 ya expuesta anteriormente, que identifica el eje del tranvía como un corredor estructurante de dotaciones supramunicipales, y señala expresamente el vacío urbano que representa la parada de Las Mantecas como una oportunidad clave para implantar nuevos usos de alto valor añadido. Esta propuesta se alinea, además, con la Agenda Urbana de San Cristóbal de La Laguna, que plantea la necesidad de repensar le modelo económico municipal a través de una nueva estrategia basada en el conocimiento, la sostenibilidad y la economía del talento. La Agenda Urbana reconoce como activos importantes la Universidad de La Laguna, el Instituto de Astrofísica de Canarias, el Hospital Universitario de Canarias y el Parque Científico y Tecnológico de Tenerife (PCTT), todos ellos cercanos a este entorno.

A partir de estos activos, y con la infraestructura del tranvía como soporte, la acción propone consolidar un ecosistema de innovación que acoja centros de investigación, espacios de oficinas, viveros de empresas, formación avanzada, etc. Este nuevo campus se concibe como un distrito innovador, siguiendo experiencias internacionales que muestran cómo estos entornos contribuyen a atraer y fijar talento, activar la inversión y generar empleo cualificado.[85]

Además, la acción ACC.GU.03 identifica un segundo eje temático vinculado al deporte de alto rendimiento. Este eje parte del Centro de Atletismo de Tenerife (CIAT), en el municipio de Santa Cruz de Tenerife, atra-

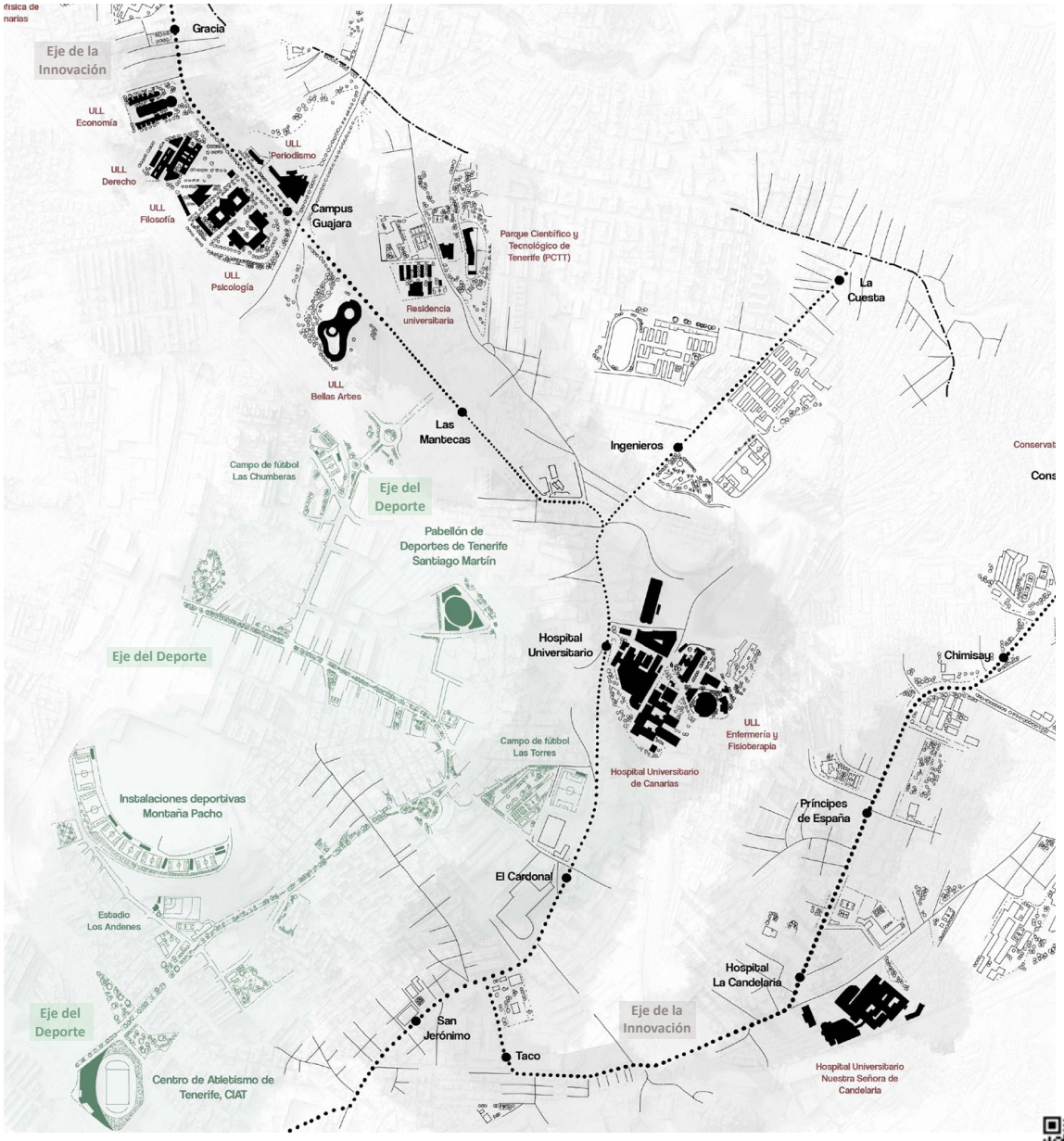
85 Ver acción número 81 de la Agenda Urbana de San Cristóbal de La Laguna.

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 342 de 511

viesa instalaciones como Montaña Pacho y el Pabellón Santiago Martín, y se articula a través de las avenidas de los Majuelos, la Libertad y el Paso hasta llegar a la rotonda de Bellas Artes, ya en el municipio de San Cristóbal de La Laguna, pudiendo conectar directamente con la calle Radio Aficionados y con la parada de tranvía de Las Mantecas. Esta continuidad física permite integrar de forme coherente un conjunto de equipamientos deportivos de escala insular en un sistema urbano accesible, saludable y funcionalmente activo.

En este contexto, se plantea la ubicación de un nuevo pabellón deportivo municipal, próximo a la parada de tranvía de Las Mantecas. Su función no solo sería acoger competiciones deportivas de alto nivel, sino también actuar como infraestructura cívica y cultural multifuncional.

En este sentido, la propuesta se ve reforzada por la diligencia administrativa remitida por el Organismo Autónomo de Deportes del Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna a la Gerencia de Urbanismo (expediente nº 2025027285), en la que se pone de manifiesto la necesidad de reservar un espacio destinado a la construcción de un nuevo pabellón deportivo municipal. Esta iniciativa resulta plenamente coincidente



Mapa 126. Un doble eje supramunicipal: la innovación y el deporte
Elaboración propia

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 343 de 511



Foto 112. Parada de tranvía Las Mantecas con el Pabellón de Deportes de Tenerife Santiago Martín al fondo

Colectivo CCRS, junio de 2025

con el ámbito estratégico identificado en esta Modificación menor para el desarrollo del campus de la innovación y del deporte, reforzando la idoneidad de este entorno para la implantación de equipamientos deportivos de escala municipal y supramunicipal vinculados a la actividad universitaria, la práctica deportiva y la dinamización urbana del sector.

En resumen, la acción ACC.GU.03 reconoce la oportunidad estratégica de consolidar en el entorno de la parada de tranvía de Las Mantecas una doble vocación funcional: por un lado, como nodo supramunicipal vinculado a la innovación, la educación y la transferencia de conocimiento, y por otro, como punto clave dentro del eje metropolitano del deporte de alto rendimiento.

9.3.3 Actuaciones básicas y aisladas

En los primeros capítulos de esta Memoria justificativa se ha definido el marco estratégico y metodológico que sustenta esta Modificación menor, desde la identificación de criterios generales hasta la formulación de acciones específicas. A partir de este marco se derivan las **actuaciones urbanísticas concretas**, que se clasifican en básicas y aisladas, y que **representan la traducción operativa de los objetivos planteados**.

Este apartado recoge todas las actuaciones delimitadas y ordenadas detalladamente para el Campus de Guajara de este Borrador. Estas actuaciones se dividen en básicas o aisladas[86].

Por otra parte, el tipo de actuación básica, aunque se delimitan y ordenan en el presente Borrador, será objeto de desarrollo en la fase de redacción de la Modificación menor para su aprobación inicial, una vez seleccionada la alternativa a desarrollar.

A continuación, se presenta un cuadro resumen que recoge todas las actuaciones propuestas según cada alternativa, excluyendo la Alternativa 0, que corresponde al planeamiento vigente, y que no contempla nuevas actuaciones. El cuadro se acompaña de dos planos, uno por alternativa, en los que se localiza la ubicación geográfica de cada una de las actuaciones.

86 Ver artículo 259 de la LSENPC.

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 344 de 511

Actuaciones básicas

A continuación, se presenta una ficha simplificada para cada una de las actuaciones básicas de este Borrador para el campus de Guajara. La ficha de cada actuación recoge la alternativa a la que pertenece, los objetivos específicos que se persiguen, un cuadro de superficies y las siguientes tres representaciones gráficas:

- **Mapa de intenciones proyectuales**, que permite visualizar cómo se traducen los objetivos en propuestas urbanísticas concretas.

- **Mapa de zonificación**, donde se expresa la propuesta en clave urbanística.

- **Mapa de ordenación física indicativa**, que ofrece un encaje espacial más detallado, permitiendo una valoración más precisa de cada actuación.

Figura 111. Resumen actuaciones Campus de Guajara

Elaboración propia

Cabe destacar que el objeto de esta Modificación menor es el de ordenar detalladamente diversos ámbitos actualmente calificados como sistemas generales al servicio de la Universidad. Estos ámbitos, sin embargo, representan hoy grandes vacíos urbanos con un alto potencial de transformación. La mera delimitación de zonas o calificaciones urbanísticas no resulta suficiente para propiciar un debate riguroso en esta fase de Borrador. Esta etapa del procedimiento es precisamente la que permite discutir opciones, evaluar alternativas, y sopesar sus ventajas e inconvenientes. Por ello, se ha realizado un esfuerzo adicional para representar gráficamente y describir con mayor claridad cada una de las propuestas, superando la simple exposición de calificaciones urbanísticas.

Como se ha expuesto a lo largo de esta Memoria, uno de los objetivos clave es **integrar estos suelos en un sistema funcional**

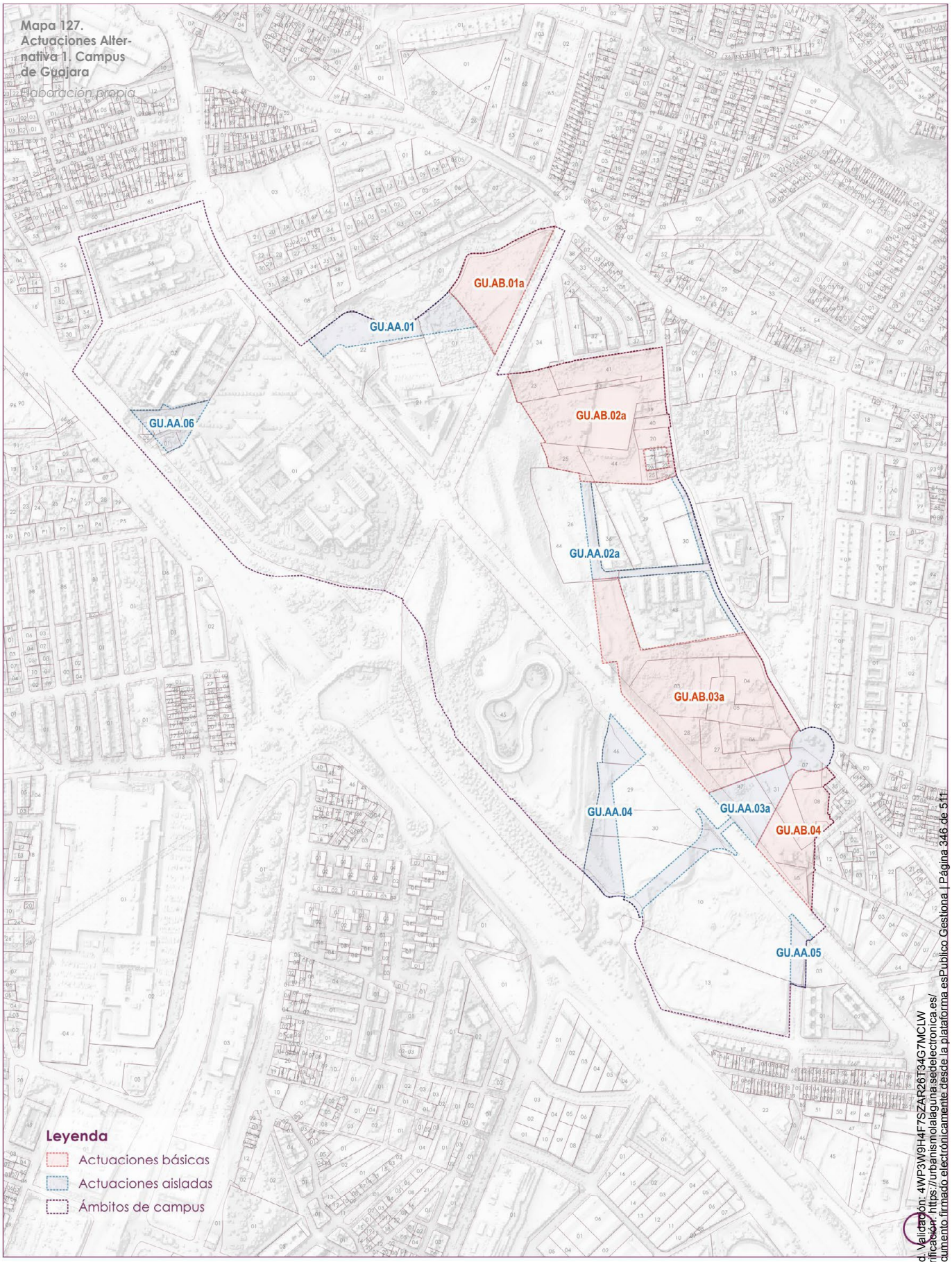
Relación de actuaciones básicas y aisladas según alternativa. Campus de Guajara.

Tipo de actuación	Ubicación	Alternativa 1	Alternativa 2	Observaciones
Actuaciones aisladas	*Barranquillo del Charcón.*	GU.AA.01	GU.AA.01	*No hay cambios en la ordenación de la actuación según alternativa.*
	Continuación avenida de los Estudiantes.	GU.AA.02a	GU.AA.02b	*Mismo ámbito geográfico. Cambia el tipo de urbanización, de plataforma única en la A1 a calzada y aceras en la A2.*
	Conexión viaria rotonda de Bellas Artes con rotonda de Las Mantecas.	GU.AA.03a	GU.AA.03b	*Prácticamente el mismo ámbito geográfico en ambas alternativas.*
	Conexión peatonal - ciclista entre calle Radio Aficionados y rotonda de Bellas Artes	GU.AA.04	GU.AA.04	*No hay cambios en la ordenación de la actuación según alternativa.*
	Continuación de la calle Las Lagunetas.	GU.AA.05	GU.AA.05	*No hay cambios en la ordenación de la actuación según alternativa.*
	Naturalización barrando en el barrio del Almendrero	GU.AA.06	GU.AA.06	*No hay cambios en la ordenación de la actuación según alternativa.*
Actuaciones básicas	*Avenida César Manrique*	GU.AB.01a	GU.AB.01b	*Delimitación actuación coincidente en ambas alternativas. Difiere la ordenación.*
	Entre avenida de los Estudiantes y camino de las Mantecas	GU.AB.02a	GU.AB.02b	*Delimitación actuación coincidente en ambas alternativas. Ordenación idéntica. Difiere la urbanización del sistema viario.*
	Entre la Residencia Universitaria Parque de las Islas y la rotonda de las Mantecas	GU.AB.03a	GU.AB.03b	*El ámbito geográfico de las actuaciones GU.AB.03a y GU.AB.03b no es coincidente.*
	Entre la rotonda de las Mantecas y la calle las Cruces	GU.AB.04	GU.AB.04	*El ámbito geográfico y la ordenación de la actuación es la misma en ambas alternativas.*

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 345 de 511

Mapa 127. Actuaciones Alternativa 1. Campus de Guajara

Elaboración propia



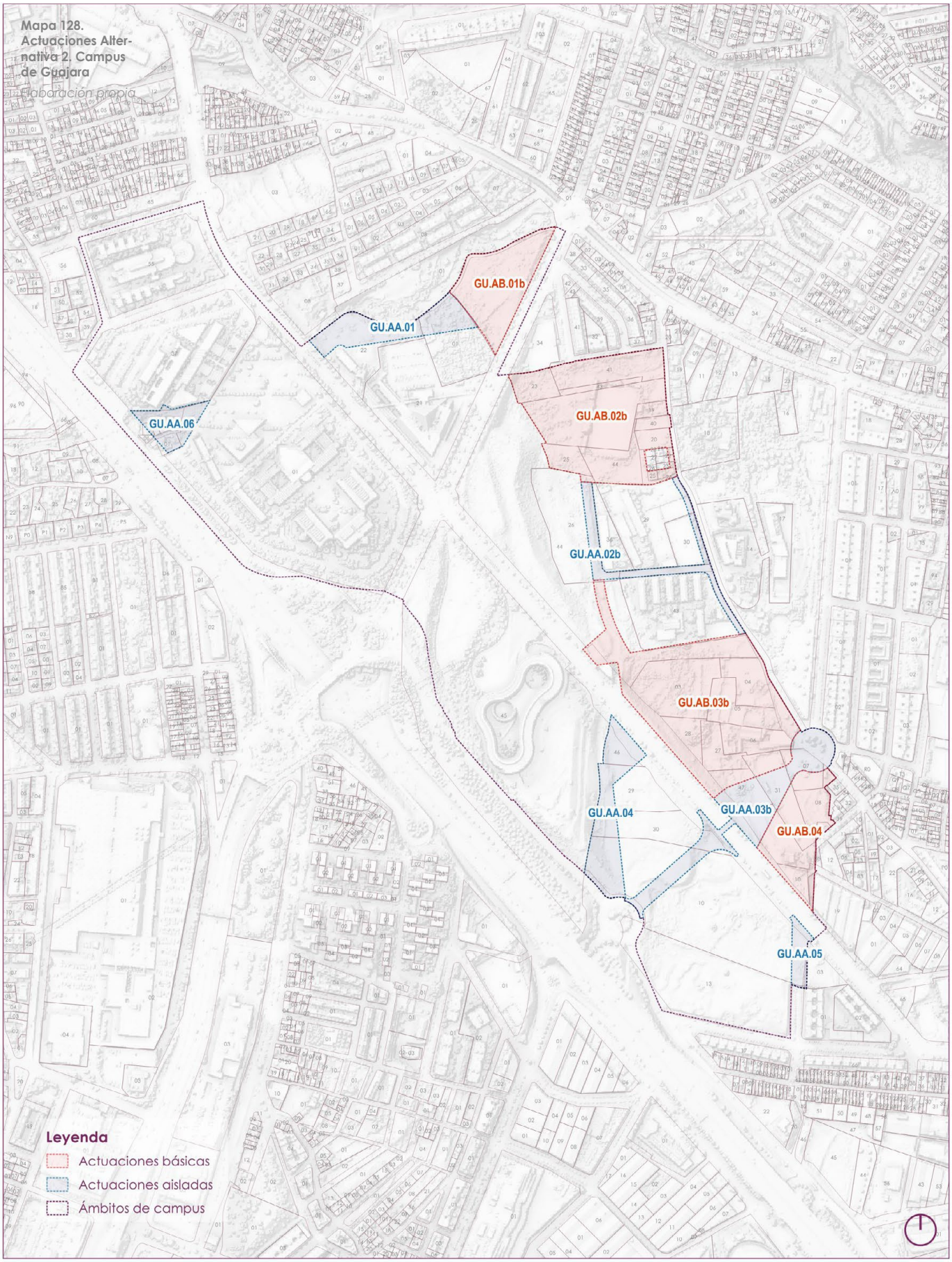
EPSG:3268 WGS 84 / UTM zone 28N

Escala: 1:7.500

0,1 0,2 0,3 0,4 0,5 Kms

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 346 de 511

Mapa 128.
Actuaciones Alternativa 2. Campus de Guajara
Elaboración propia



EPSG:3268 WGS 84 / UTM zone 28N

Escala: 1:7.500 0,1 0,2 0,3 0,4 0,5 km

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 347 de 511

Código de la actuación: GU.AB.01a *Alternativa 1*

Ubicación: Avenida César Manrique

Objetivos y observaciones:

Esta actuación, vinculada a la acción ACC.GU.01, tiene como objetivo la creación de un camino paralelo al barranquillo del Charcón, trazado por la cota más alta y alejado del cauce, con el fin de permitir la mayor anchura posible para su renaturalización. Uniendo así la rotonda de Finca España con la Facultad de Derecho de la ULL a través de un camino más amable como alternativa a la avenida de César Manrique.

El camino se acompaña de edificaciones con plantas bajas activas que presentan accesos perpendiculares a la avenida César Manrique. Estas edificaciones generan plazas duras entre los edificios y el nuevo recorrido, incorporando espacios diferenciados para el tránsito peatonal y zonas de seguridad.

La ordenación de la actuación básica se estructura en tres franjas:

1. Desde el nuevo camino hacia la avenida, incluyendo la urbanización de plazas.
2. Desde el camino hacia el barranquillo, priorizando una intervención lo más natural posible.
3. Un frente edificado lineal hacia la avenida César Manrique con una altura prevista de PB+3, que se complementa con piezas edificadas perpendiculares de PB+1, generando continuidad hacia el camino y aportando actividad urbana a nivel de planta baja en las nuevas plazas.

GU.AB.01a

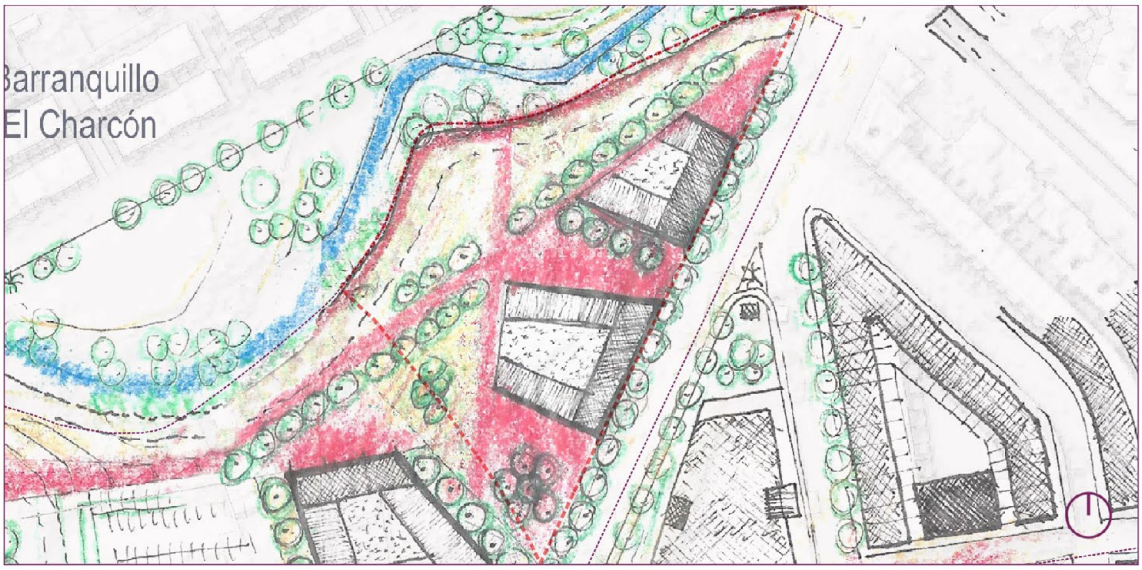
Cuadro de superficies	Superficie	Porcentaje respecto el total del sector	Techo máximo lucrativo						Índice de intensidad uso residencial		Número de viviendas
			Residencial	Terciario - Oficina	Terciario - Comercial	Residencia de estudiantes		Docente			
						Residencial	Comercial		(Superficie de zona en m² para 1 vivienda)	(Superficie de techo en m² para 1 vivienda)	
	(m² suelo)	(%)	(m² techo)	(m² techo)	(m² techo)	(m² techo)	(m² techo)	(m² techo)			(número)
SISTEMAS	**9.002**	**74,24**									
ELPQ. Sistema de espacios libres. Parques locales.	9.002	74,24									
ZONAS	**3.123**	**25,76**	**4.396**				**3.123**				**43**
EC(4)CO. Residencial colectivo. Edificación cerrada.	3.123	25,76	4.396				3.123			100	43

Superficie total del ámbito	**12.125**	**m² de suelo**
Techo máximo de cualquier uso	7.519	m² de techo
Techo máximo residencial	4.396	m² de techo
Techo máximo terciario-comercial	3.123	m² de techo
Edificabilidad bruta de la actuación básica	0,62	m² de techo / m² de suelo
Número máximo de viviendas	43	viviendas
Densidad de viviendas	35,46	viviendas / hectárea

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 348 de 511

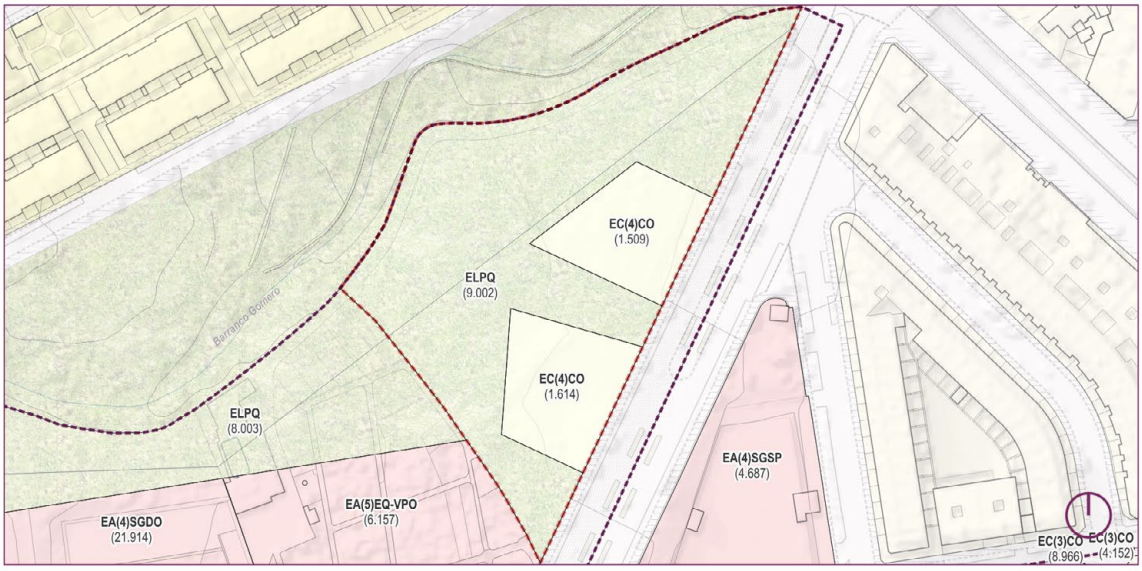
Código de la actuación: GU.AB.01a *Alternativa 1*

Mapa de intenciones proyectuales



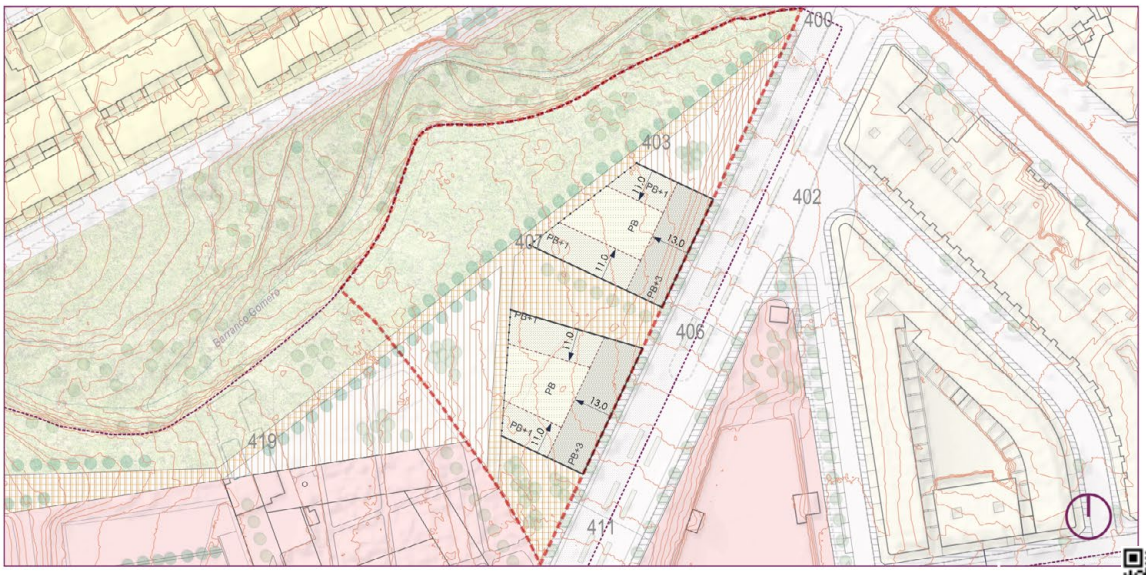
Escala: 1:2.500

Zonificación - Calificación del suelo



Escala: 1:2.500

Ordenación física indicativa



Escala: 1:2.500

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 349 de 511

Código de la actuación: GU.AB.01b *Alternativa 2*

Ubicación: Avenida César Manrique

Objetivos y observaciones:

Esta actuación, también vinculada a la acción ACC.GU.01, propone una estrategia alternativa a la definida en la actuación GU.AB.01a. En lugar de generar un sistema de plazas perpendiculares a la Avenida César Manrique, se proyecta una nueva vía paralela al barranquillo del Charcón, que permite articular los accesos a los aprovechamientos privados desde esta nueva calle, liberando a la Avenida César Manrique del tráfico vinculado al acceso a dichas edificaciones.
Además, la actuación contempla la creación de un amplio espacio libre renaturalizado en torno al barranquillo, estableciendo una franja verde continua que actúa como corredor ecológico y espacio público de calidad. La nueva calle se sitúa lo más alejada posible del cauce, maximizando la anchura y el potencial ambiental del entorno natural del barranco.

GU.AB.01b

Cuadro de superficies	Superficie	Porcentaje respecto el total del sector	Techo máximo lucrativo						Índice de intensidad uso residencial		Número de viviendas
			Residencial	Terciario - Oficina	Terciario - Comercial	Residencia de estudiantes		Docente			
						Residencial	Comercial		(Superficie de zona en m² para 1 vivienda)	(Superficie de techo en m² para 1 vivienda)	
	(m² suelo)	(%)	(m² techo)	(m² techo)	(m² techo)	(m² techo)	(m² techo)	(m² techo)			(número)
SISTEMAS	**7.454**	**61,48**									
EV-VIARIO. Sistema viario. Aparcamiento.	2.357	19,44									
ELPQ. Sistema de espacios libres. Parques locales.	4.686	38,65									
ELAJ. Sistema de espacios libres. Área de juego infantiles y áreas ajardinadas.	411	3,39									
ZONAS	**4.670**	**38,52**	**7.939**				**3.969**				**46**
EC(3)CO. Residencial colectivo. Edificación cerrada.	4.670	38,52	7.939				3.969		100		46

Superficie total del ámbito	**12.124**	**m² de suelo**
Techo máximo de cualquier uso	11.908	m² de techo
Techo máximo residencial	7.939	m² de techo
Techo máximo terciario-comercial	3.969	m² de techo
Edificabilidad bruta de la actuación básica	0,98	m² de techo / m² de suelo
Número máximo de viviendas	46	viviendas
Densidad de viviendas	37,94	viviendas / hectárea

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 350 de 511

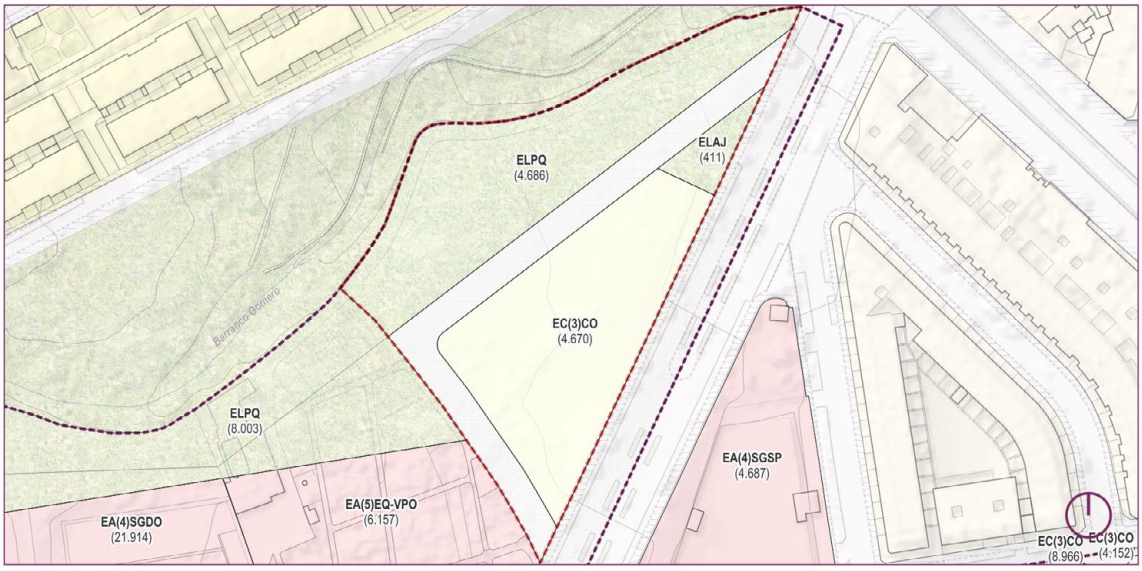
Código de la actuación: GU.AB.01b *Alternativa 2*

Mapa de intenciones proyectuales



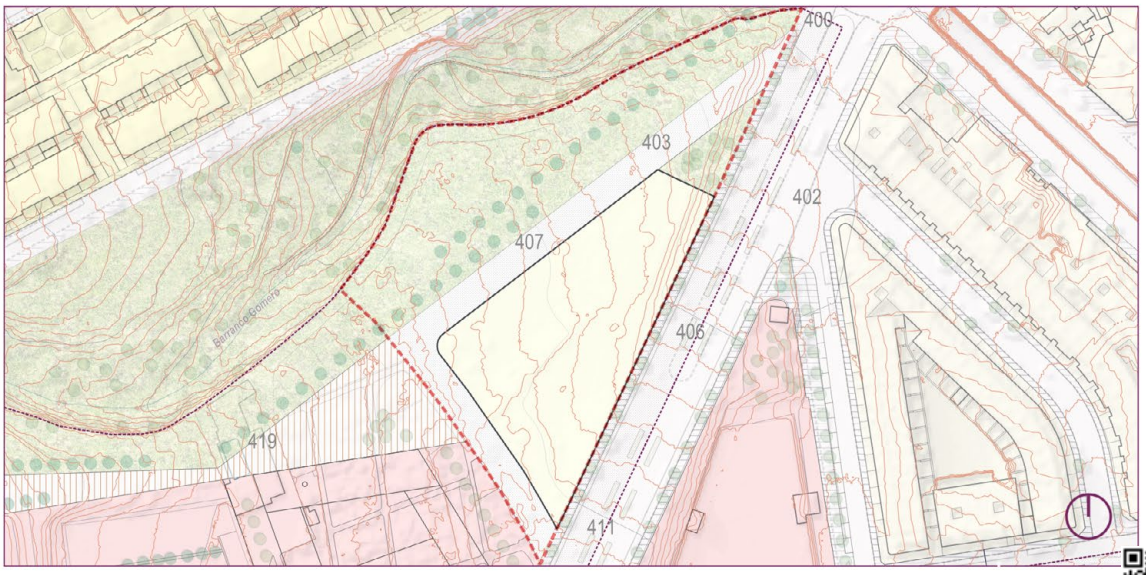
Escala: 1:2.500

Zonificación - Calificación del suelo



Escala: 1:2.500

Ordenación física indicativa



Escala: 1:2.500

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 351 de 511

Código de la actuación: GU.AB.02a *Alternativa 1*

Ubicación: Continuación de la avenida de los Estudiantes

Objetivos y observaciones:

Esta actuación se enmarca en la acción estratégica ACC.GU.02, y tiene como objetivo principal prolongar la Avenida de los Estudiantes para facilitar la conectividad peatonal y ciclista hacia la calle Radio Aficionados, en el marco de una red de movilidad activa y saludable, no destinada al tráfico rodado convencional.

La extensión proyectada de la avenida describe un giro a la altura del Centro Educativo Británico, para enlazar con el Camino de Las Mantecas. En esta calle transversal y con frente al Camino de Las Mantecas, se incorpora una bolsa de aparcamiento con una capacidad estimada de 64 plazas.

En cuanto al aprovechamiento urbanístico, se prevé la continuidad edificatoria de una de las dos manzanas situadas al norte de la actuación, complementada con un conjunto de edificaciones en el frente occidental de la nueva avenida. Este conjunto se organiza en dos unidades zonales, con volúmenes edificados alineados al nuevo viario, generando entre ambas una gran plaza dura que actuará como espacio central de actividad urbana y encuentro ciudadano. La intervención busca dotar a la nueva extensión de la avenida de un carácter representativo y dinámico, con referentes espaciales y urbanos que fomenten la vida pública. Además, se contempla la posibilidad de una futura conexión peatonal entre esta zona y la Facultad de Bellas Artes, mediante senderos que atraviesen el interior de su parcela. No obstante, esta conexión no forma parte del objeto directo de esta actuación.

La diferencia principal con la alternativa GU.AB.02b radica en el tratamiento del tramo final de la avenida: mientras que en la GU.AB.02a se opta por una plataforma única al no contemplarse la continuidad del tráfico rodado, en la GU.AB.02b dicho tramo se urbaniza con calzada y aceras diferenciadas, permitiendo la prolongación del viario para vehículos hasta la rotonda de Las Mantecas.

GU.AB.02a

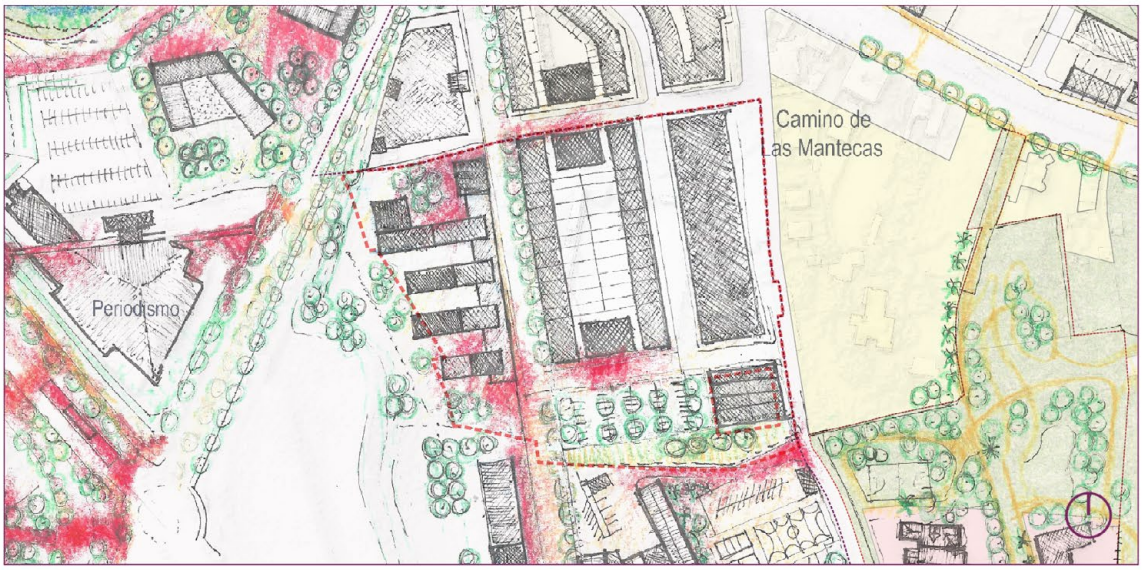
Cuadro de superficies	Superficie	Porcentaje respecto el total del sector	Techo máximo lucrativo						Índice de intensidad uso residencial		Número de viviendas
			Residencial	Terciario - Oficina	Terciario - Comercial	Residencia de estudiantes		Docente			
						Residencial	Comercial		(Superficie de zona en m² para 1 vivienda)	(Superficie de techo en m² para 1 vivienda)	
	(m² suelo)	(%)	(m² techo)	(m² techo)	(m² techo)	(m² techo)	(m² techo)	(m² techo)			(número)
SISTEMAS	**20.470**	**62,06**									
EV-VIARIO. Sistema viario. Aparcamiento.	7.440	22,56									
EA(0)PK. Sistema viario. Aparcamiento.	1.428	4,33									
EA(4)SP. Sistema Sistema de servicio público. Edificación abierta.	4.158	12,61									
ELPQ. Sistema de espacios libres. Parques locales.	5.157	15,64									
ELAJ. Sistema de espacios libres. Área de juego infantiles y áreas ajardinadas.	456	1,38									
ELAP. Sistema de espacios libres. Áreas peatonales y plazas.	1.832	5,55									
ZONAS	**12.513**	**37,94**	**23.919**				**3.551**				**138**
EC(3)CO. Residencial colectivo. Edificación cerrada.	8.966	27,18	19.016						100		89
EC(4)CO. Residencial colectivo. Edificación cerrada.	3.547	10,75	4.903				3.551			100	49

Superficie total del ámbito	**32.983**	**m² de suelo**
Techo máximo de cualquier uso	27.470	m² de techo
Techo máximo residencial	23.919	m² de techo
Techo máximo terciario-comercial	3.551	m² de techo
Edificabilidad bruta de la actuación básica	0,83	m² de techo / m² de suelo
Número máximo de viviendas	138	viviendas
Densidad de viviendas	41,84	viviendas / hectárea

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR2BT34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 352 de 511

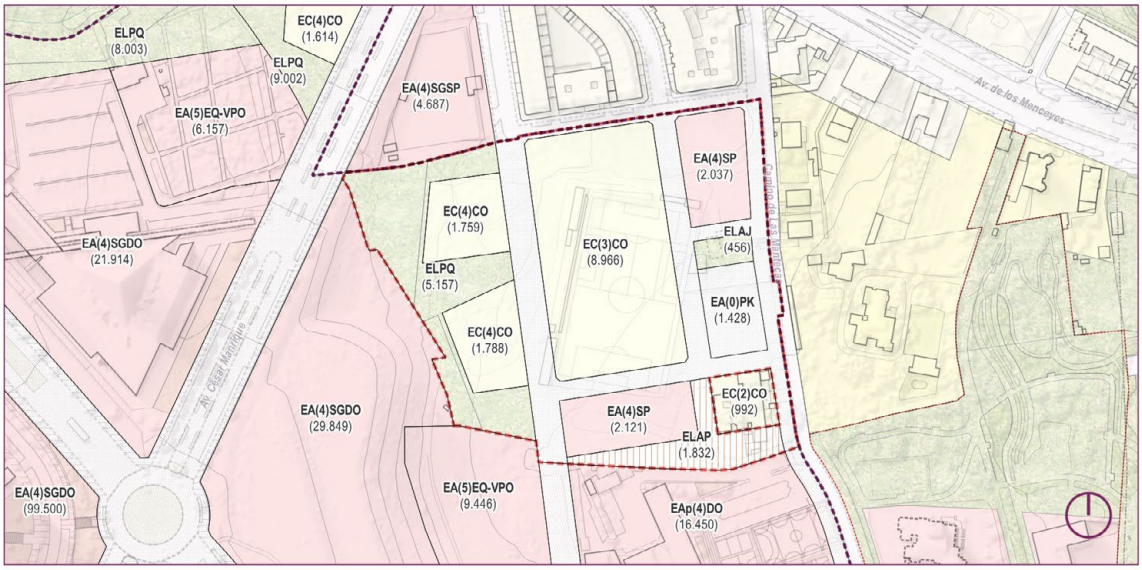
Código de la actuación: GU.AB.02a ***Alternativa 1***

Mapa de intenciones proyectuales



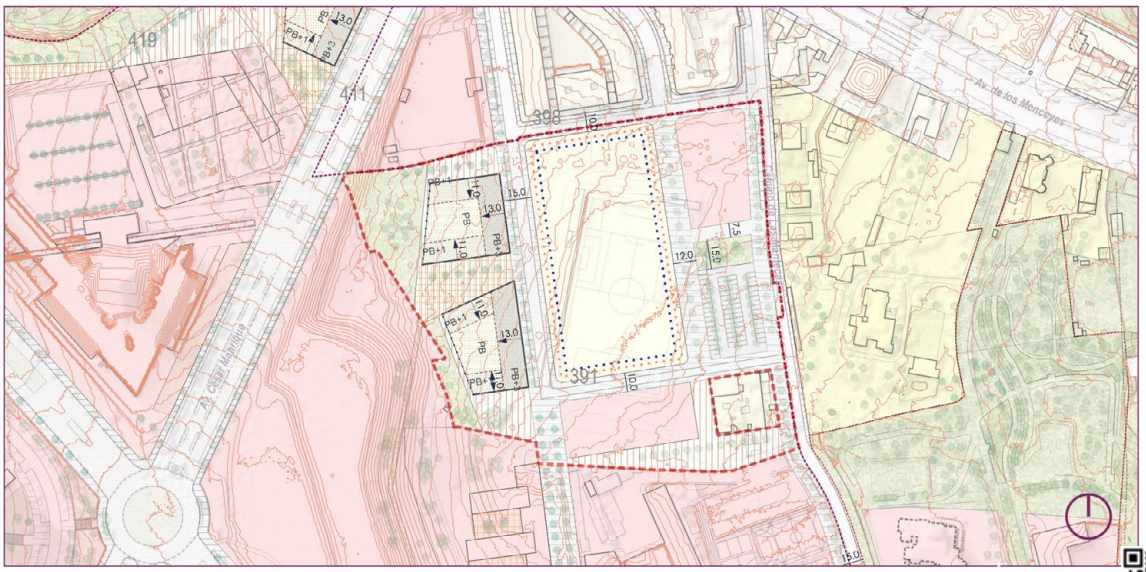
Escala: 1:4.000

Zonificación - Calificación del suelo



Escala: 1:4.000

Ordenación física indicativa



Escala: 1:4.000

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 353 de 511

Código de la actuación: GU.AB.02b *Alternativa 2*

Ubicación: Continuación de la avenida de los Estudiantes

Objetivos y observaciones:

Esta actuación se enmarca en la acción estratégica ACC.GU.02, y tiene como objetivo principal prolongar la Avenida de los Estudiantes para facilitar la conectividad peatonal y ciclista hacia la calle Radio Aficionados, en el marco de una red de movilidad activa y saludable, no destinada al tráfico rodado convencional.

La extensión proyectada de la avenida describe un giro a la altura del Centro Educativo Británico, para enlazar con el Camino de Las Mantecas. En esta calle transversal y con frente al Camino de Las Mantecas, se incorpora una bolsa de aparcamiento con una capacidad estimada de 64 plazas.

En cuanto al aprovechamiento urbanístico, se prevé la continuidad edificatoria de una de las dos manzanas situadas al norte de la actuación, complementada con un conjunto de edificaciones en el frente occidental de la nueva avenida. Este conjunto se organiza en dos unidades zonales, con volúmenes edificados alineados al nuevo viario, generando entre ambas una gran plaza dura que actuará como espacio central de actividad urbana y encuentro ciudadano. La intervención busca dotar a la nueva extensión de la avenida de un carácter representativo y dinámico, con referentes espaciales y urbanos que fomenten la vida pública. Además, se contempla la posibilidad de una futura conexión peatonal entre esta zona y la Facultad de Bellas Artes, mediante senderos que atraviesen el interior de su parcela. No obstante, esta conexión no forma parte del objeto directo de esta actuación.

La diferencia principal con la alternativa GU.AB.02b radica en el tratamiento del tramo final de la avenida: mientras que en la GU.AB.02a se opta por una plataforma única al no contemplarse la continuidad del tráfico rodado, en la GU.AB.02b dicho tramo se urbaniza con calzada y aceras diferenciadas, permitiendo la prolongación del viario para vehículos hasta la rotonda de Las Mantecas.

GU.AB.02b

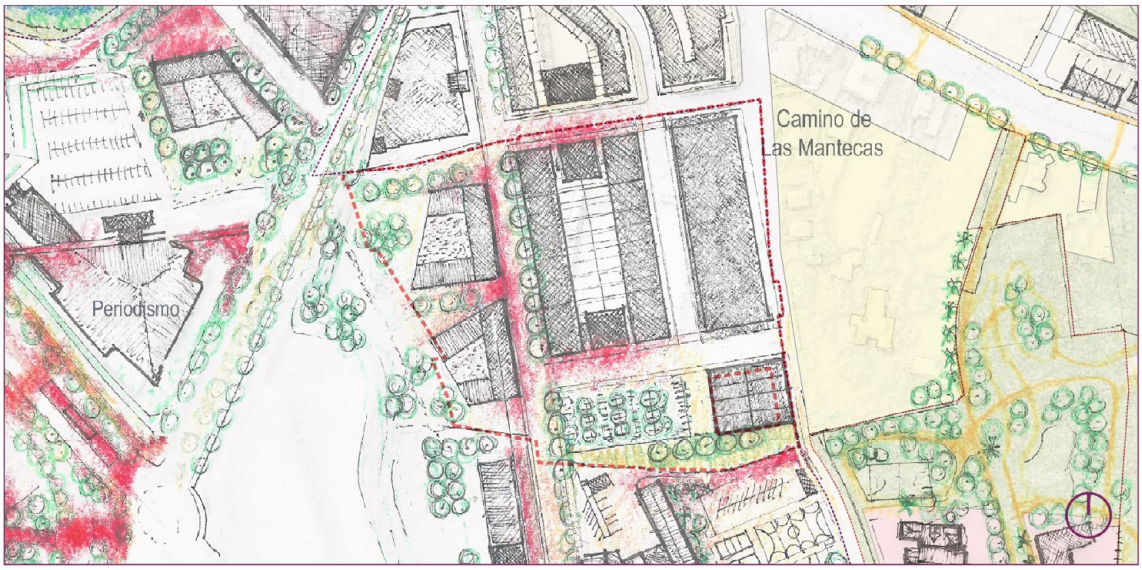
Cuadro de superficies	Superficie	Porcentaje respecto el total del sector	Techo máximo lucrativo						Índice de intensidad uso residencial		Número de viviendas
			Residencial	Terciario - Oficina	Terciario - Comercial	Residencia de estudiantes		Docente			
						Residencial	Comercial		(Superficie de zona en m² para 1 vivienda)	(Superficie de techo en m² para 1 vivienda)	
	(m² suelo)	(%)	(m² techo)	(m² techo)	(m² techo)	(m² techo)	(m² techo)	(m² techo)			(número)
SISTEMAS	**20.470**	**62,06**									
EV-VIARIO. Sistema viario. Aparcamiento.	7.440	22,56									
EA(0)PK. Sistema viario. Aparcamiento.	1.428	4,33									
EA(4)SP. Sistema Sistema de servicio público. Edificación abierta.	4.158	12,61									
ELPQ. Sistema de espacios libres. Parques locales.	5.157	15,64									
ELAJ. Sistema de espacios libres. Área de juego infantiles y áreas ajardinadas.	456	1,38									
ELAP. Sistema de espacios libres. Áreas peatonales y plazas.	1.832	5,55									
ZONAS	**12.513**	**37,94**	**23.919**				**3.551**				**138**
EC(3)CO. Residencial colectivo. Edificación cerrada.	8.966	27,18	19.016						100		89
EC(4)CO. Residencial colectivo. Edificación cerrada.	3.547	10,75	4.903				3.551			100	49

Superficie total del ámbito	**32.983**	**m² de suelo**
Techo máximo de cualquier uso	27.470	m² de techo
Techo máximo residencial	23.919	m² de techo
Techo máximo terciario-comercial	3.551	m² de techo
Edificabilidad bruta de la actuación básica	0,83	m² de techo / m² de suelo
Número máximo de viviendas	138	viviendas
Densidad de viviendas	41,84	viviendas / hectárea

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR2BT34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 354 de 511

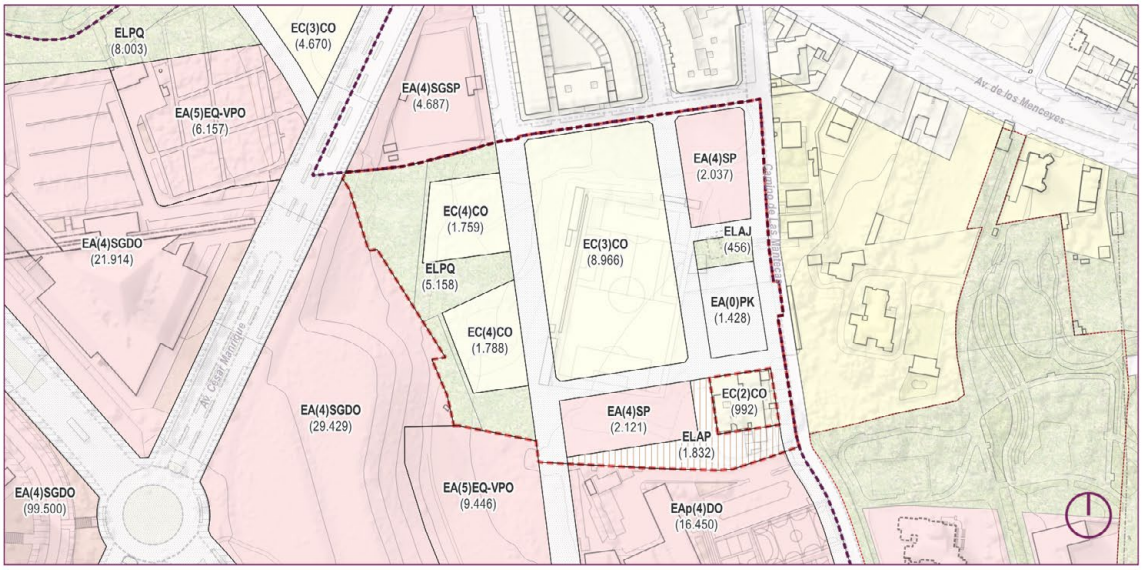
Código de la actuación: GU.AB.02b **Alternativa 2**

Mapa de intenciones proyectuales



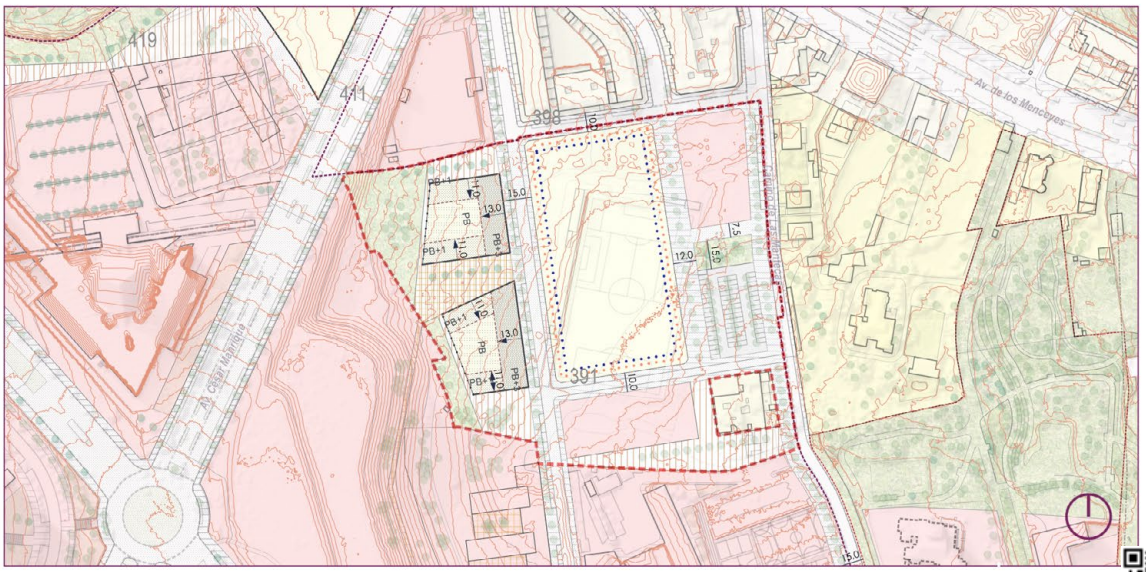
Escala: 1:4.000

Zonificación - Calificación del suelo



Escala: 1:4.000

Ordenación física indicativa



Escala: 1:4.000

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 355 de 511

Código de la actuación: GU.AB.03a *Alternativa 1*

Ubicación: Entre la Residencia Universitaria Parque de las Islas y la rotonda de las Mantecas

Objetivos y observaciones:

Esta actuación, alineada con la acción estratégica ACC.GU.02, tiene como objetivo prolongar la Avenida de los Estudiantes hasta la calle Radio Aficionados mediante un itinerario de movilidad activa y saludable, a través de un gran parque lineal de aproximadamente una hectárea. Este parque permite una conexión casi a la misma cota entre el cruce de la avenida a la altura de la esquina noroeste de la Residencia Universitaria Parque de las Islas y el paso de peatones existente en la calle Radio Aficionados.
Para ejecutar esta actuación, es necesario incorporar suelo de titularidad de la Universidad de La Laguna, cuya aportación queda compensada urbanísticamente mediante la calificación como EA(4)SGDO, con una superficie equivalente. Esto implica un balance neutro (0) para la Universidad de La Laguna, que no deberá participar en los costes de urbanización.
El aprovechamiento urbanístico se concentra en el polígono definido por la rotonda de Las Mantecas, la calle Radio Aficionados y el camino de Las Mantecas, conformando una gran unidad de zona con uso terciario (oficinas). Este uso facilita la implantación de nuevas actividades vinculadas al polo de innovación propuesto en la acción ACC.GU.03.

GU.AB.03a

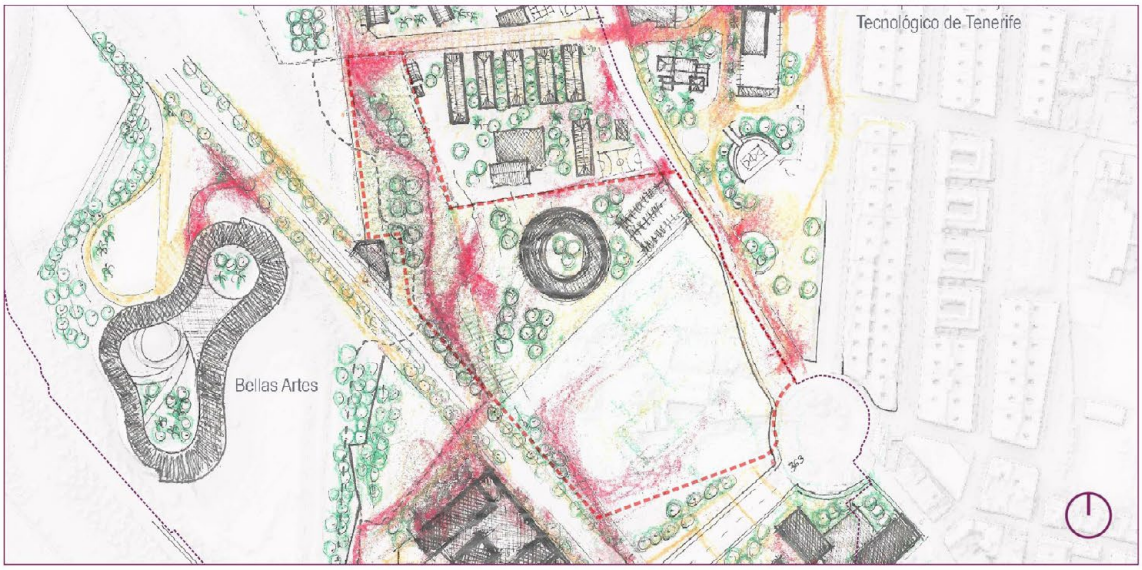
Cuadro de superficies	Superficie	Porcentaje respecto el total del sector	Techo máximo lucrativo						Índice de intensidad uso residencial		Número de viviendas
			Residencial	Terciario - Oficina	Terciario - Comercial	Residencia de estudiantes		Docente			
						Residencial	Comercial		(Superficie de zona en m² para 1 vivienda)	(Superficie de techo en m² para 1 vivienda)	
	(m² suelo)	(%)	(m² techo)	(m² techo)	(m² techo)	(m² techo)	(m² techo)	(m² techo)			(número)
SISTEMAS	**23.349**	**54,00**									
EA(4)SGDO. Sistema general docente. Edificación abierta.	12.506	28,92									
EV-VIARIO. Sistema viario. Aparcamiento.	1.295	3,00									
ELPQ. Sistema de espacios libres. Parques locales.	9.549	22,08									
ZONAS	**19.890**	**46,00**		**26.453**							
EA(4)OF. Oficinas. Edificación abierta.	19.890	46,00		26.453							

Superficie total del ámbito	**43.239**	**m² de suelo**
Techo máximo de cualquier uso	26.453	m² de techo
Techo máximo terciario - oficina	26.453	m² de techo
Edificabilidad bruta de la actuación básica	0,61	m² de techo / m² de suelo
Número máximo de viviendas	0	viviendas
Densidad de viviendas	0,00	viviendas / hectárea

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 356 de 511

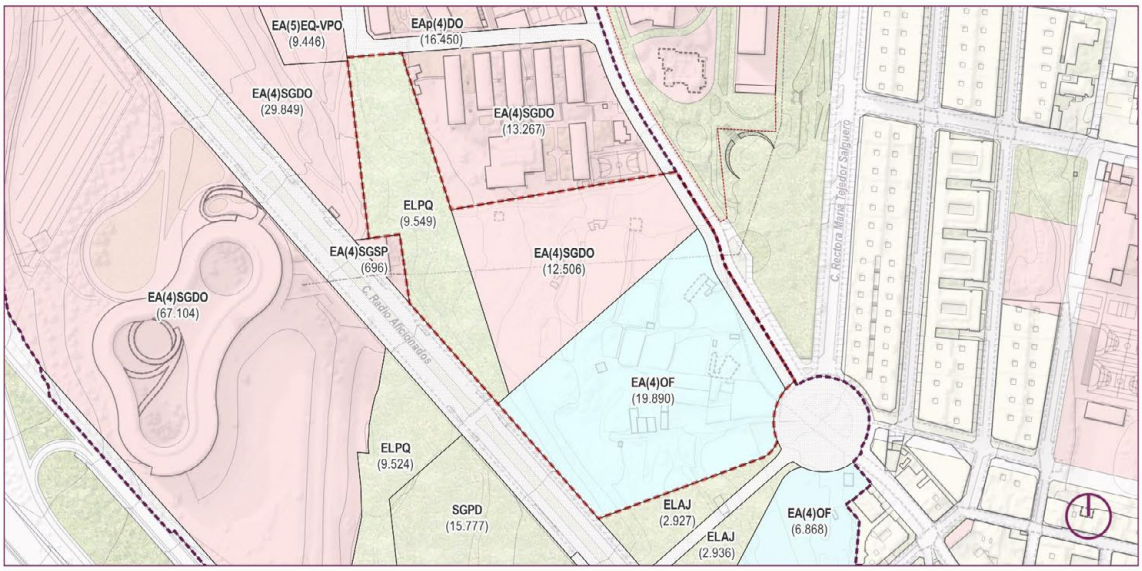
Código de la actuación: GU.AB.03a *Alternativa 1*

Mapa de intenciones proyectuales



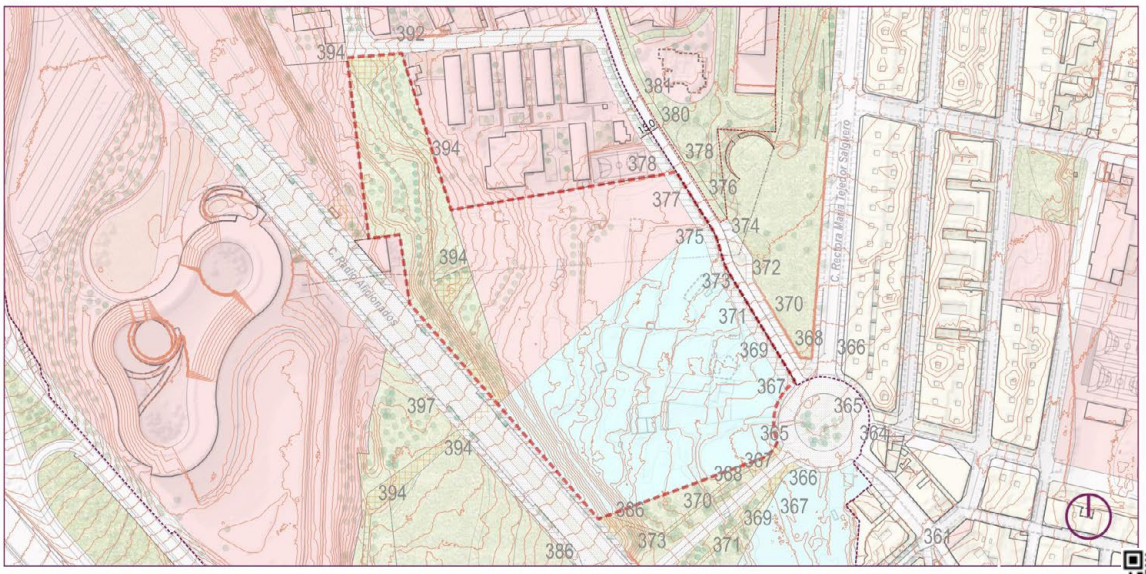
Escala: 1:5.000

Zonificación - Calificación del suelo



Escala: 1:5.000

Ordenación física indicativa



Escala: 1:5.000

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 357 de 511

Código de la actuación: GU.AB.03b *Alternativa 2*

Ubicación: Entre la Residencia Universitaria Parque de las Islas y la rotonda de las Mantecas

Objetivos y observaciones:

Esta actuación plantea la prolongación de la avenida de los Estudiantes hasta la rotonda de Las Mantecas, mediante una conexión viaria (aceras y calzada para vehículos) y un recorrido de movilidad activa a través de un parque lineal de aproximadamente 9.000 m². La propuesta está alineada con la estrategia ACC.GU.02, que promueve la conectividad peatonal entre barrios colindantes al Campus de Guajara.

Se trata, sin embargo, de una actuación que conlleva una alta complejidad técnica y económica, debido a los importantes movimientos de tierras requeridos por la topografía del terreno y la nueva vía. Esta dificultad hace necesaria su evaluación económica detallada en caso de que sea seleccionada para su desarrollo en la ordenación de la Modificación menor a aprobar inicialmente.

A diferencia de la variante GU.AB.03a, no es posible lograr una conexión a la misma cota entre la avenida de los Estudiantes y el paso de peatones de la calle Radio Aficionados. Se requerirá la instalación de al menos un ascensor urbano para salvar una diferencia de cota superior a 6 metros entre el punto más bajo alcanzable mediante rampa y el nivel de calle.

El aprovechamiento urbanístico se distribuye en el polígono delimitado por la rotonda de Las Mantecas, la extensión de la avenida de los Estudiantes y el camino de Las Mantecas, incluyendo además una pequeña pieza al sur de la nueva prolongación de la avenida y la rotonda.

GU.AB.03b

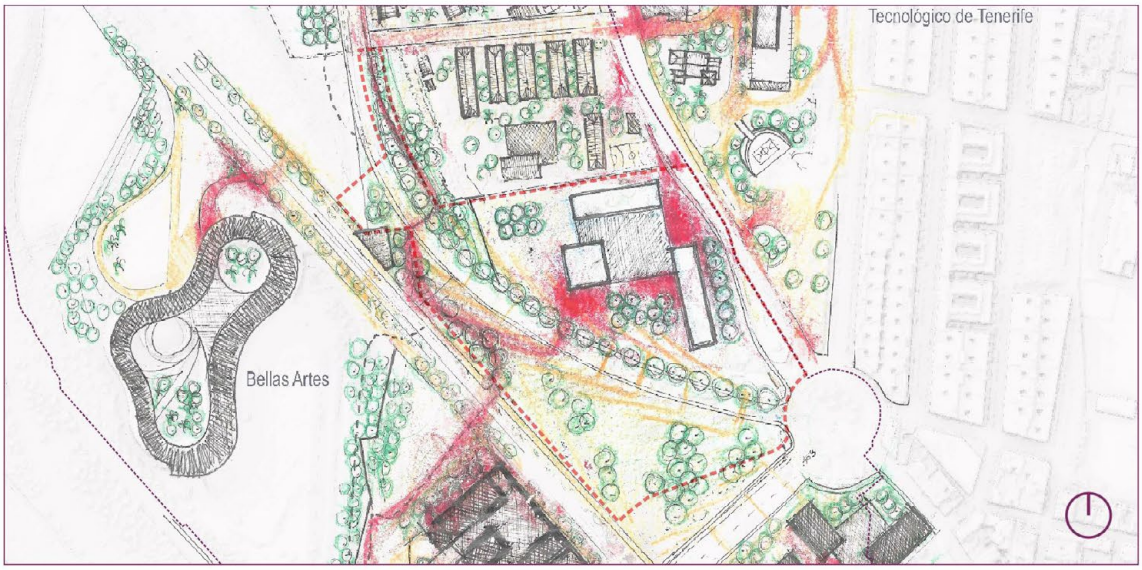
Cuadro de superficies	Superficie	Porcentaje respecto el total del sector	Techo máximo lucrativo						Índice de intensidad uso residencial		Número de viviendas
			Residencial	Terciario - Oficina	Terciario - Comercial	Residencia de estudiantes		Docente			
						Residencial	Comercial		(Superficie de zona en m² para 1 vivienda)	(Superficie de techo en m² para 1 vivienda)	
	(m² suelo)	(%)	(m² techo)	(m² techo)	(m² techo)	(m² techo)	(m² techo)	(m² techo)			(número)
SISTEMAS	**16.146**	**39,10**									
EV-VIARIO. Sistema viario. Aparcamiento.	7.200	17,44									
ELPQ. Sistema de espacios libres. Parques locales.	8.946	21,67									
ZONAS	**25.143**	**60,90**		**33.439**							
EA(4)OF. Oficinas. Edificación abierta.	25.143	60,90		33.439							

Superficie total del ámbito	**41.289**	**m² de suelo**
Techo máximo de cualquier uso	33.439	m² de techo
Techo máximo residencial	0,00	m² de techo
Techo máximo terciario - oficina	33.441	m² de techo
Edificabilidad bruta de la actuación básica	0,81	m² de techo / m² de suelo
Número máximo de viviendas	0	viviendas
Densidad de viviendas	0,00	viviendas / hectárea

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 358 de 511

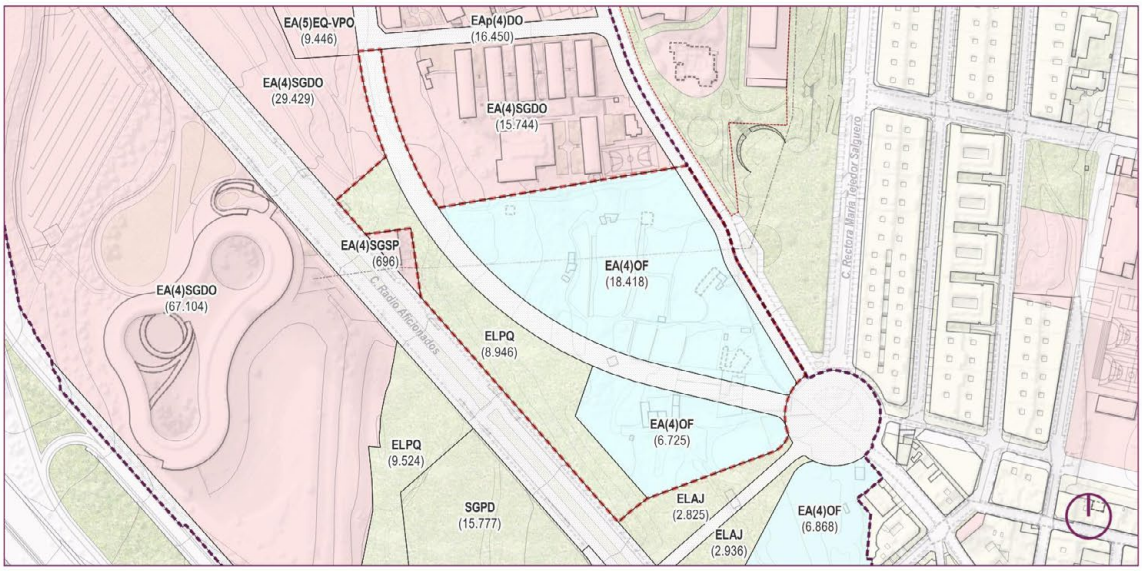
Código de la actuación: GU.AB.03b **Alternativa 2**

Mapa de intenciones proyectuales



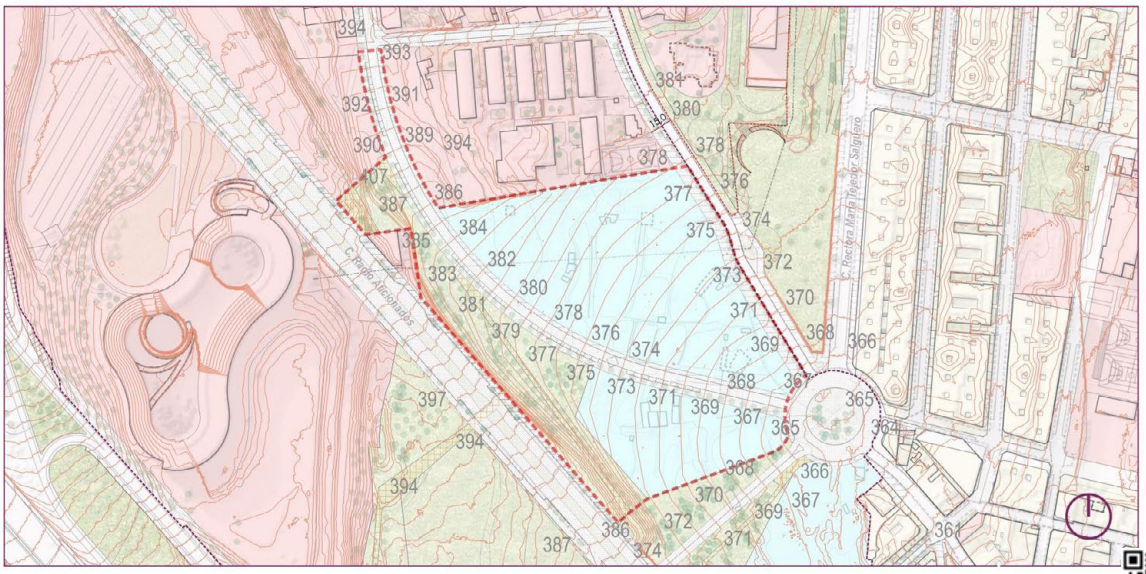
Escala: 1:5.000

Zonificación - Calificación del suelo



Escala: 1:5.000

Ordenación física indicativa



Escala: 1:5.000

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 359 de 511

Código de la actuación: GU.AB.04 ***Alternativas 1 y 2***

Ubicación: Entre la rotonda de Las Mantecas y la calle las Cruces

Objetivos y observaciones:

La delimitación del ámbito y la ordenación propuesta para esta actuación son comunes a ambas alternativas (Alternativas 1 y 2).
La actuación tiene como objetivo principal consolidar la acción ACC.GU.03 y reforzar el desarrollo del campus de la innovación, mediante la implantación de un aprovechamiento urbanístico destinado fundamentalmente a usos terciarios y de oficinas.
La actuación permite, además, dar continuidad a la calle Las Cruces, que actualmente finaliza en una calle sin salida, y mejorar la conexión de la calle Rufino, que en la actualidad enlaza de forma poco adecuada con la calle Radio Aficionados. Con esta ordenación se estructura una malla viaria más coherente y funcional, mejorando la permeabilidad urbana del ámbito.
Asimismo, se consolida un espacio libre ajardinado con frente directo a la calle Radio Aficionados, situado estratégicamente junto a la parada de tranvía de Las Mantecas y al nuevo pabellón deportivo municipal.
El nuevo aprovechamiento urbanístico dispone de accesos directos desde el camino de Las Mantecas y desde la calle Las Cruces, así como una relación directa con el espacio libre situado frente a la parada del tranvía, lo que le confiere una excelente accesibilidad en transporte público y lo posiciona como una localización idónea para actividades vinculadas a la innovación, el conocimiento y los servicios avanzados.

GU.AB.04

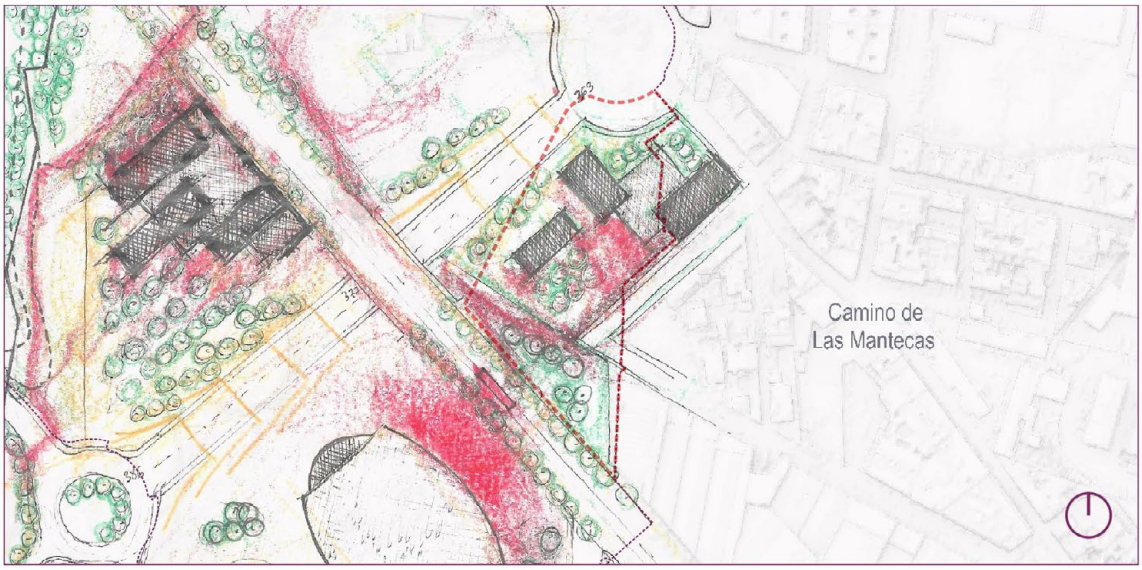
Cuadro de superficies	Superficie	Porcentaje respecto el total del sector	Techo máximo lucrativo						Índice de intensidad uso residencial		Número de viviendas
			Residencial	Terciario - Oficina	Terciario - Comercial	Residencia de estudiantes		Docente			
						Residencial	Comercial		(Superficie de zona en m² para 1 vivienda)	(Superficie de techo en m² para 1 vivienda)	
	(m² suelo)	(%)	(m² techo)	(m² techo)	(m² techo)	(m² techo)	(m² techo)	(m² techo)			(número)
SISTEMAS	**4.888**	**41,58**									
EV-VIARIO. Sistema viario. Aparcamiento.	498	4,24									
ELAJ. Sistema de espacios libres. Área de juego infantiles y áreas ajardinadas.	4.390	37,34									
ZONAS	**6.868**	**58,42**		**9.134**							
EA(4)OF. Oficinas. Edificación abierta.	6.868	58,42		9.134							

Superficie total del ámbito	**11.756**	**m² de suelo**
Techo máximo de cualquier uso	9.134	m² de techo
Techo máximo residencial	0,00	m² de techo
Techo máximo terciario - oficina	9.134	m² de techo
Edificabilidad bruta de la actuación básica	0,78	m² de techo / m² de suelo
Número máximo de viviendas	0	viviendas
Densidad de viviendas	0,00	viviendas / hectárea

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 360 de 511

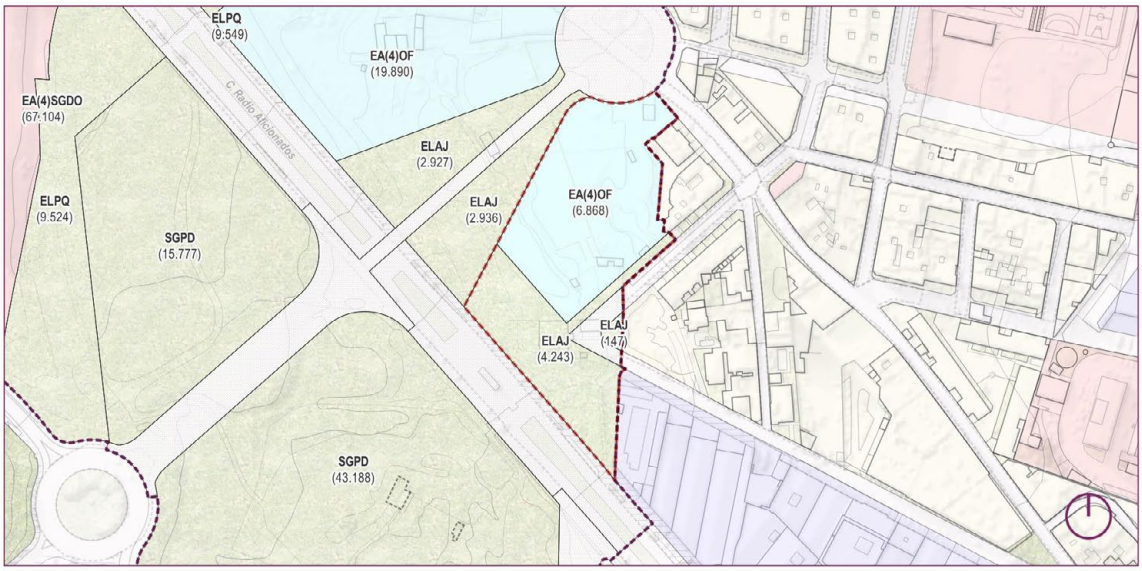
Código de la actuación: GU.AB.04 ***Alternativas 1 y 2***

Mapa de intenciones proyectuales



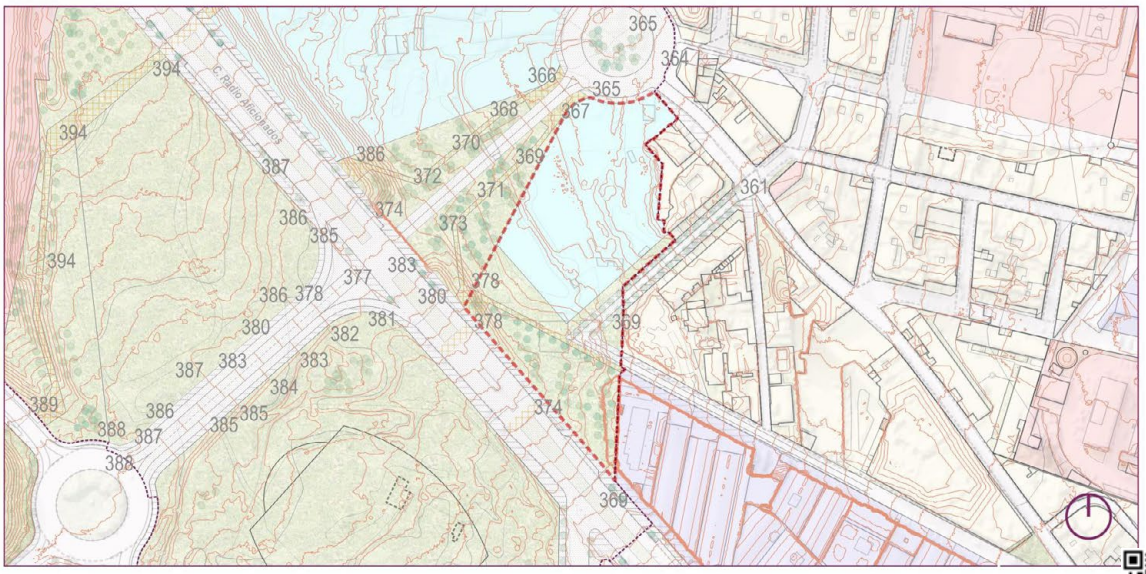
Escala: 1:4.000

Zonificación - Calificación del suelo



Escala: 1:4.000

Ordenación física indicativa



Escala: 1:4.000

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 361 de 511

coherente con la estructura urbana existente (OG.2). Para ello, no basta con definir los límites de las calificaciones urbanísticas: **es necesario mostrar también las conexiones entre los distintos espacios**, como ocurre dentro del sistema de espacios libres. En este sentido, se incluyen de manera indicativa los recorridos peatonales y las conexiones a través del sistema viario u otras calificaciones urbanísticas, destacando su capacidad para articularse entre sí.

El **cuadro de superficies** incluido constituye una primera estimación suficientemente detallada como para valorar tanto el consumo de suelo como los impactos ambientales derivados, aspectos que se abordan en el Documento Ambiental Estratégico que acompaña a este Borrador. Asimismo, permite obtener una primera aproximación cuantitativa del alcance de cada una de las alternativas propuestas para cada una de las actuaciones.

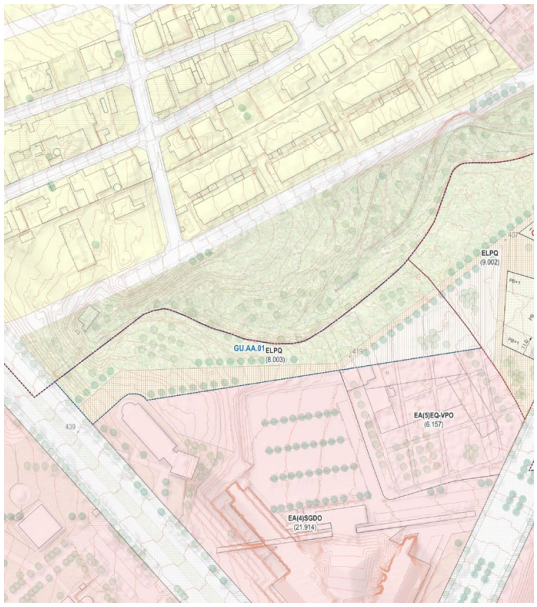
Actuaciones aisladas

Las actuaciones aisladas necesarias para la ejecución de las acciones recogidas en el apartado "9.3.2 Acciones", correspondientes al Campus de Guajara, son las siguientes: GU.AA.01, GU.AA.02a/b, GU.AA.03a/b, GU.AA.04, GU.AA.05 y GU.AA.06.

<u>GU.AA.01 - Continuidad movilidad activa y saludable paralela al Barranquillo del Charcón</u>

La actuación **GU.AA.01** es común a ambas alternativas (1 y 2) y está vinculada a la ejecución de la actuación básica GU.AB.01. Su implementación deberá realizarse de forma simultánea o posterior a la ejecución de esta última. Consiste en dar continuidad al camino propuesto en la GU.AB.01 hasta alcanzar la calle Radio Aficionados, completando así el eje peatonal paralelo al Barranquillo del Charcón.

Dada la diferencia de cota existente entre el final del camino y la calle Radio



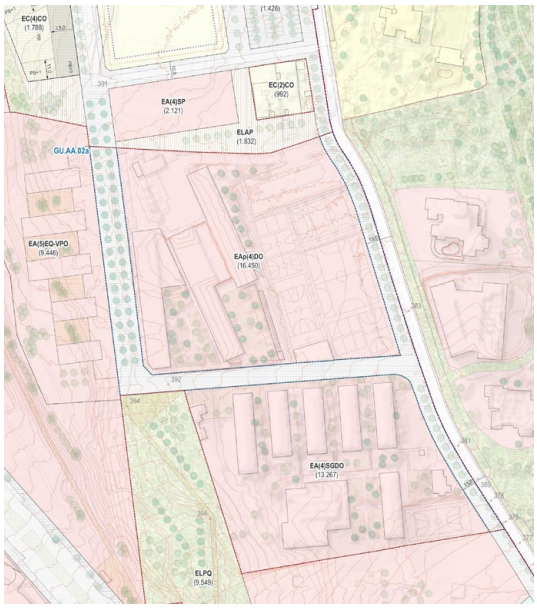
Mapa 129. Ordenación indicativa GU.AA.01

Elaboración propia



Foto 113. Ámbito por donde discurriría el camino propuesto y adyacente al aparcamiento trasero de la facultad de ciencias políticas, sociales y de la comunicación

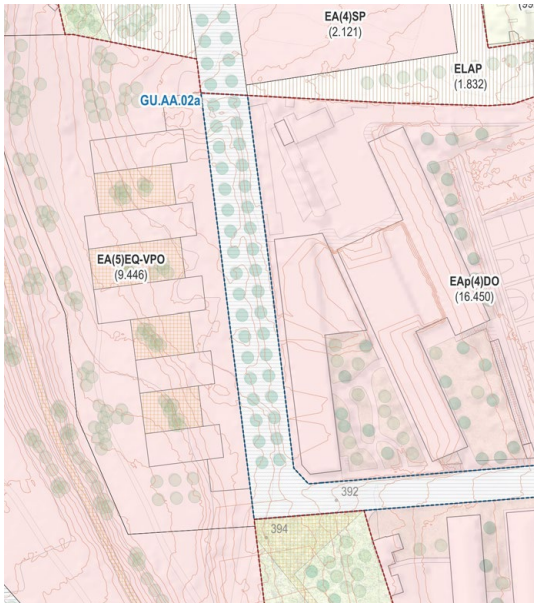
Colectivo CCRS, agosto de 2024

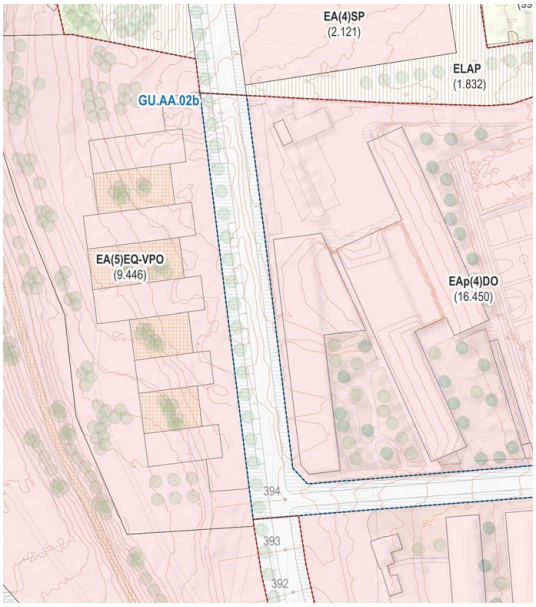


Mapa 130. Delimitación de la actuación aislada GU.AA.02a. Alternativa 1

Elaboración propia

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 362 de 511





Mapa 131. Ordenación indicativa GU.AA.02. Alternativa 1 izquierda y Alternativa 2 derecha

Elaboración propia



Foto 114. Vía entre la Residencia universitaria Parque de las Islas y el Centro Educativo Británico que se pretende urbanizar con la actuación aislada GU.AA.02

Colectivo CCRS, abril de 2025



Foto 115. Paso inferior calle Radio Aficionados asociado a la actuación aislada GU.AA.03

Colectivo CCRS, septiembre de 2024

Aficionados, será probablemente necesario incorporar un ascensor urbano u otra solución de accesibilidad universal para garantizar la conectividad sin barreras.

El trazado del camino se mantiene alejado del cauce del Barranquillo del Charcón, lo que permite que el resto del espacio entre el camino y el cauce quede disponible para la renaturalización del entorno fluvial.

Esta actuación debe diseñarse de forma coordinada con la GU.AB.01a/b para asegurar su funcionalidad y coherencia.

<u>GU.AA.02a / GU.AA.02b - Continuidad de la avenida de los Estudiantes</u>

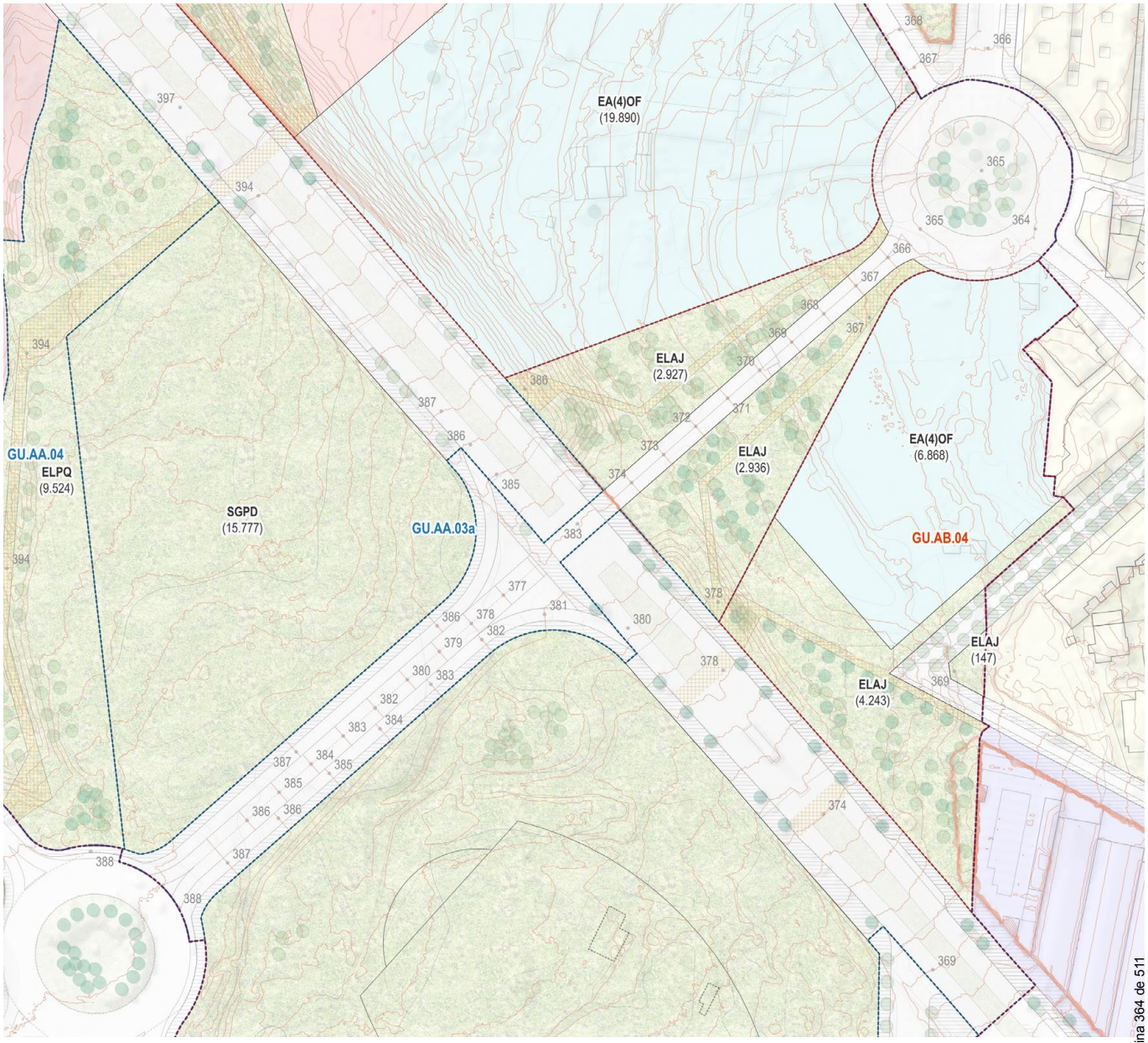
La actuación GU.AA.02, en sus dos variantes (a y b), tiene como finalidad dar continuidad a la avenida de los Estudiantes entre las actuaciones básicas GU.AB.02 y GU.AB.03.

La diferencia entre ambas alternativas radica en el tratamiento viario:

- Alternativa 1 (GU.AA.02a). La prolongación se resuelve como plataforma única, ya que el tráfico rodado se desvía previamente y no continúa por este tramo.

- Alternativa 2 (GU.AA.02b). La avenid

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 363 de 511



mantiene la circulación rodada hasta la rotonda de Las Mantecas, por lo que la sección viaria incorpora calzada y aceras diferenciadas.

Adicionalmente, esta actuación incluye la urbanización parcial del camino de Las Mantecas, dado que en la actualidad el tramo colindante con la Residencia Universitaria Parque de las Islas y el Centro Educativo Británico presenta aceras insuficientes, con anchuras inferiores a los estándares mínimos de accesibilidad.

<u>GU.AA.03a / GU.AA.03b - Conexión entre las rotondas de Bellas Artes y de Las Mantecas</u>

Mapa 132. Delimitación y ordenación de la actuación aislada GU.AA.03a. Alternativa 1

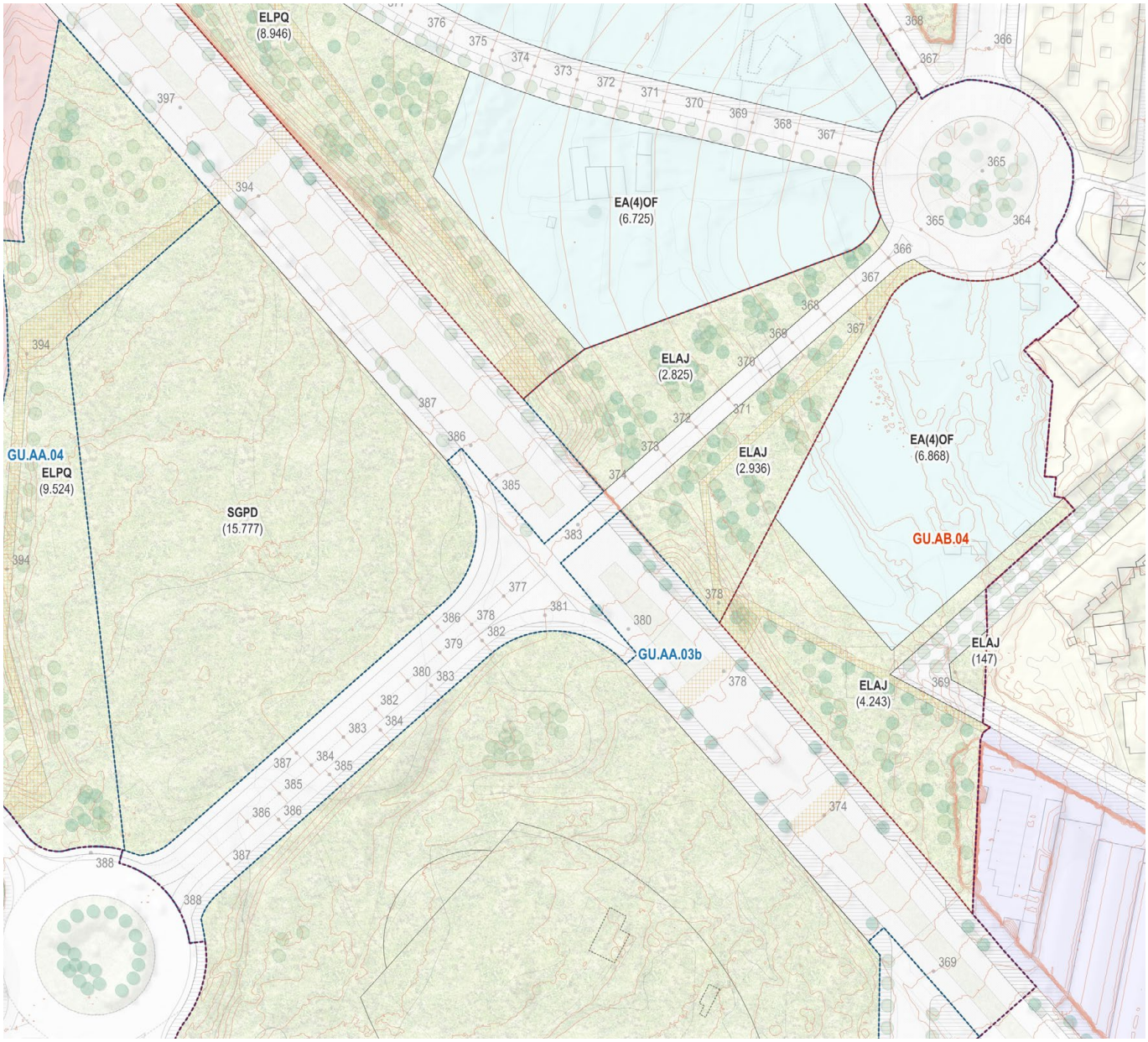
Elaboración propia



Foto 116. Rotonda de Bellas Artes por donde debe conectarse la nueva vía asociada a la actuación aislada GU.AA.03

Colectivo CCRS, junio de 2025

Cód. Validación: 4WP8W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 364 de 511



Mapa 133. Delimitación y ordenación de la actuación aislada GU.AA.03b. Alternativa 2

Elaboración propia



Foto 117. Rotonda de Bellas Artes por donde debe conectarse la nueva vía asociada a la actuación aislada GU.AA.03

Colectivo CCRS, abril de 2025

La actuación GU.AA.03 tiene por objeto conectar la rotonda de Bellas Artes con la rotonda de Las Mantecas mediante un paso inferior bajo la calle Radio Aficionados.

Este paso inferior ya existe, si bien requiere una urbanización completa para su correcta integración funcional. Además, se plantea una conexión complementaria entre la rotonda de Bellas Artes y la calle Radio Aficionados, resolviendo el desnivel mediante un sistema mixto de paso inferior y conexiones laterales superiores.

No es posible realizar una conexión directa entre la rotonda de Las Mantecas y la call

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 365 de 511

Radio Aficionados a nivel, debido a la excesiva pendiente resultante (superior al 12 %), que haría inviable su ejecución.

En el tramo comprendido entre Radio Aficionados y la rotonda de Las Mantecas, la actuación incorpora espacios libres asociados a ambos lados del trazado, garantizando su ejecución con independencia del desarrollo de las actuaciones básicas GU.AB.03 y GU.AB.04.

En el tramo entre Bellas Artes y Radio Aficionados, únicamente se reserva el espacio viario, dado que las parcelas colindantes son de titularidad pública.

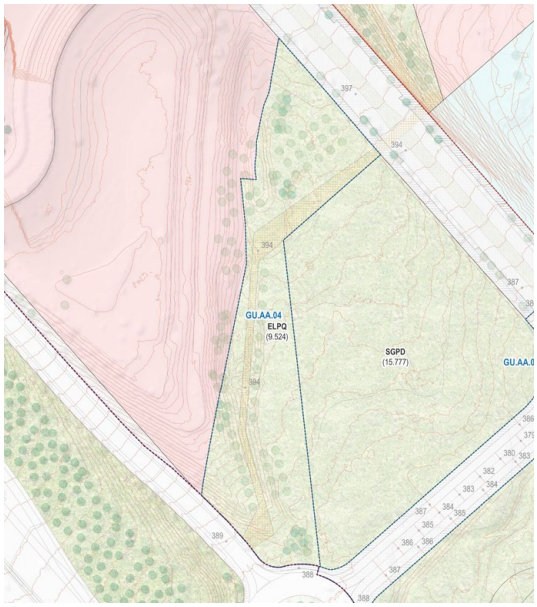
La única diferencia entre alternativas afecta a la geometría del espacio libre situado al noroeste del tramo superior, necesaria en la alternativa 2 para garantizar la conexión peatonal a nivel entre la prolongación de la avenida de los Estudiantes y la calle Radio Aficionados.

GU.AA.04 - Eje verde entre la calle Radio Aficionados y la rotonda de Bellas Artes

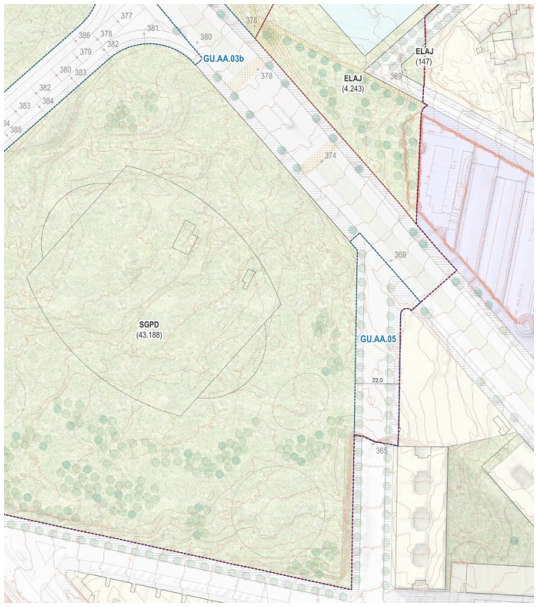
La actuación GU.AA.04 es común a ambas alternativas (1 y 2) y tiene por objeto reforzar la movilidad activa y saludable en el Campus de Guajara, alineándose con los objetivos de la acción ACC.GU.01.

Se propone la creación de un eje verde peatonal entre la calle Radio Aficionados y la rotonda de Bellas Artes, configurado como un parque lineal continuo, con arbolado de sombra, zonas estanciales y mobiliario urbano adecuado, facilitando el tránsito peatonal cotidiano en condiciones de confort climático.

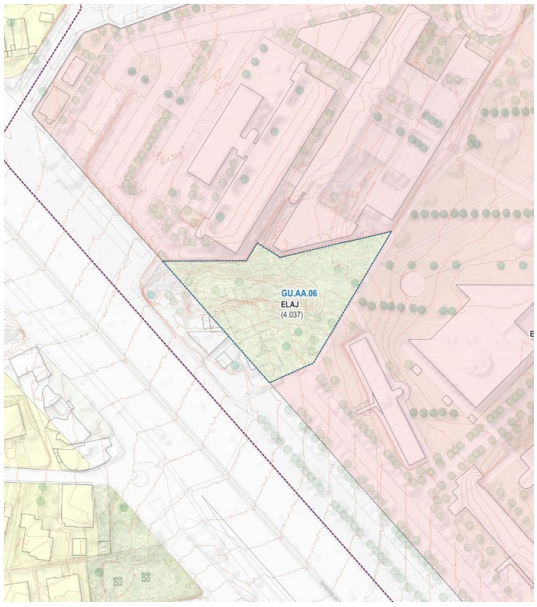
El recorrido discurre por un parque lineal, prácticamente sin desniveles, favoreciendo la movilidad activa y saludable. Se trata de un itinerario ya utilizado de forma informal por la ciudadanía, actualmente mal acondicionado, cuya mejora resulta estratégica para el conjunto del campus



Mapa 134. Delimitación y ordenación de la actuación aislada GU.AA.04.
Elaboración propia



Mapa 135. Delimitación y ordenación de la actuación aislada GU.AA.05.
Elaboración propia



Mapa 136. Delimitación y ordenación de la actuación aislada GU.AA.06
Elaboración propia

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 366 de 511



Foto 118. El Barranquillo del Charcón, entre la Facultad de Bellas Artes y el barrio del Almendrero
Colectivo CCRS, abril de 2024



Foto 119. El Barranquillo del Charcón en su paso por debajo de la TF-5
Colectivo CCRS, abril de 2024

(véase *Foto 116*).

GU.AA.05 - Prolongación de la calle Las Lagunetas

Esta actuación no presenta diferencias entre las alternativas 1 y 2. Resuelve la continuidad de la calle Las Lagunetas, actualmente sin salida, prolongándola hasta la calle Radio Aficionados.

Su ejecución permitirá completar la urbanización del ámbito, garantizando el acceso adecuado a la parcela destinada al nuevo pabellón deportivo y mejorando tanto la movilidad peatonal como la accesibilidad rodada de su entorno.

GU.AA.06 - Actuación hidráulica y adaptación del riesgo asociado al Barranquillo del Charcón

La actuación GU.AA.06 da respuesta al riesgo hidráulico catalogado como muy grave por el Consejo Insular de Aguas de Tenerife, identificado en la ficha nº 551 del Registro de Riesgos, donde se constata la existencia de edificaciones y cuartos de aperos situados en el cauce.

Dicha ficha establece como medidas correctoras:



Mapa 137. Identificación del Barranquillo del Charcón
Elaboración propia

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 367 de 511

- Encauzamiento mediante marco de hormigón de 2 × 2 m, con un presupuesto estimado de 376.604,80 €, a cargo del Consejo Insular de Aguas.

- Liberación del suelo ocupado por edificaciones, pendiente de su correspondiente instrumento urbanístico.

El presente Borrador de Modificación Menor califica este ámbito como sistema de espacios libres, compatible con las actuaciones hidráulicas previstas. Para su aprobación inicial será necesario incluir: valoración del coste de adquisición del suelo, indemnización por las edificaciones existentes y compensaciones por el traslado de posibles actividades económicas afectadas.



Foto 120. Ámbito objeto de la Modificación menor en el Campus de Guajara donde se situaría el pabellón deportivo municipal (ver ACC. GU.03)

Colectivo CCRS, diciembre de 2026

9.3.4 Alternativas

En este apartado se presenta un análisis ponderado de las distintas alternativas contempladas en el ámbito objeto de la presente Modificación menor del Plan General de Ordenación, en relación con el Campus de Guajara.

Al comienzo de este capítulo se han definido, con carácter general, las distintas alternativas de ordenación. No obstante, en el caso específico del Campus de Guajara, éstas difieren ligeramente respecto a las formuladas para el Campus de Anchieta.

- **Alternativa 0**: situación de partida (planeamiento vigente).

- **Alternativa 1**: Aplicación integral y prioritaria de las acciones, alcanzando el máximo grado posible en el cumplimiento de los objetivos generales propuestos. En esta alternativa se prioriza la avenida de Los Estudiantes como eje de movilidad activa y saludable. No se otorga prioridad al tráfico rodado, motivo por el cual la calzada de dicha avenida no se prolonga hasta la rotonda de Las Mantecas.

- **Alternativa 2**: Aplicación también integral y prioritaria de las acciones, con el máximo nivel de cumplimiento de los objetivos generales. A diferencia de la anterior, esta alternativa contempla la conexión directa de la calzada de la avenida de Los Estudiantes con la rotonda de Las Mantecas, permitiendo el tránsito de vehículos privados.

Tanto la Alternativa 1 como la Alternativa 2 persiguen los mismos objetivos y estrategias, desarrolladas a partir de las acciones recogidas en el apartado "9.3.2 Acciones", así como de las actuaciones básicas y aisladas definidas en el apartado "9.3.3 Actuaciones básicas y aisladas" de esta Memoria Justificativa.

Es importante destacar que el proyecto y sus actuaciones ya han sido detalladamente explicados. Por ello, **la distinción entre las Alternativas 1 y 2 responde más a una diferencia de enfoque conceptual que a la existencia de propuestas cerradas y mutuamente excluyentes**. En este sentido, la elección final no debe entenderse como una disyuntiva entre escenarios incompatibles, sino como un conjunto de actuaciones combinables.

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 368 de 511

A continuación, se desarrolla **una descripción detallada de cada alternativa**, incluyendo cuadros resumen, cartografía y esquemas gráficos. Posteriormente, se presenta una **valoración comparada, tanto en función del grado de cumplimiento de los objetivos, acciones y estrategias planteadas, como respecto a los condicionantes normativos y sectoriales aplicables.**

ALTERNATIVA 0. Campus de Guajara

Cuadro de superficies	Superficie	Porcentaje respecto el total del sector	Techo máximo lucrativo						Índice de intensidad uso residencial		Número de viviendas
			Residencial	Terciario - Oficina	Terciario - Comercial	Residencia de estudiantes		Docente			
						Residencial	Comercial		(Superficie de zona en m^2 para 1 vivienda)	(Superficie de techo en m^2 para 1 vivienda)	
	(m^2 suelo)	(%)	(m^2 techo)	(m^2 techo)	(m^2 techo)	(m^2 techo)	(m^2 techo)	(m^2 techo)			(número)
SISTEMAS	**548.507**	**98,21**						**21.712**			
Sistemas generales	**418.681**	**74,97**									
EA(4)SGDO. Sistema general docente. Edificación abierta.	359.933	64,45									
EA(4)SGSC. Sistema general sociocultural. Edificación abierta.	16.048	2,87									
SGPU. Sistema general de espacios libres. Parque urbano.	42.700	7,65									
Sistemas no generales	**129.826**	**23,25**						**21.712**			
VIARIO-EV. Sistema viario.	107.650	19,27									
EAp(4)DO. Sistema docente rivado. Edificación abierta.	16.325	2,92						21.712			
ELPU. Sistema de espacios libres. Parque urbano.	4.545	0,81									
ELAJ. Sistema de espacios libres. Áreas de juego infantiles y áreas ajardinadas.	1.306	0,23									
ZONAS	**9.989**	**1,79**	**12.341**								**174**
EC(2)CO. Residencial colectivo. Edificación cerrada.	5.547	0,99	7.900							100	79
EC(2A)CO. Residencial colectivo. Edificación cerrada.	4.329	0,78	9.439							100	94
ES(e)CO. Residencial colectivo. Edificación singular.	112	0,02	112							100	1

DATOS GENERALES

Superficie total del ámbito de estudio	**558.495**	**m^2 de suelo**
Techos lucrativos	**39.157**	**m^2 de techo**
Residencial	*17.445*	*m^2 de techo*
Docente	*21.712*	*m^2 de techo*
Edificación bruta (lucrativa) del ámbito de estudio (Campus de Guajara)	**0,07**	**m^2 de techo / m^2 de suelo**
Número máximo de viviendas (no incluye residencia de estudiantes)	**174**	**viviendas**
Techo máximo no lucrativo	**502.417**	**m^2 de techo**
SC - Sociocultural	*2.362*	*m^2 de techo*
DO - Docente	*500.055*	*m^2 de techo*
Clasificación del suelo		
Suelo urbano	*558.495*	*m^2 de suelo* (100%)

Figura 112. Resumen datos globales Alternativa 0. Campus de Guajara

Elaboración propia

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 369 de 511

ALTERNATIVA 1. Campus de Guajara

Cuadro de superficies	Superficie	Porcentaje respecto el total del sector	Techo máximo lucrativo						Índice de intensidad uso residencial		Número de viviendas
			Residencial	Terciario - Oficina	Terciario - Comercial	Residencia de estudiantes		Docente			
						Residencial	Comercial		(Superficie de zona en m² para 1 vivienda)	(Superficie de techo en m² para 1 vivienda)	
	(m² suelo)	(%)	(m² techo)	(m² techo)	(m² techo)	(m² techo)	(m² techo)	(m² techo)			(número)
SISTEMAS	**515.110**	**92,23**						**21.879**			
Sistemas generales	**321.521**	**57,57**									
EA(4)SGDO. Sistema general docente. Edificación abierta.	261.860	46,89									
EA(4)SGSP. Sistema general de servicio público. Edificación abierta.	696	0,12									
SGPD. Sistema general de espacios libres. Parque deportivo y de ocio.	58.966	10,56									
Sistemas no generales	**193.589**	**34,66**						**21.879**			
VIARIO-EV. Sistema viario.	98.138	17,57									
EA(0)PK. Sistema viario. Aparcamiento.	1.428	0,26									
EA(5)EQ-VPO. Sistema dotacional VPO. Edificación abierta.	15.603	2,79									
EA(4)SP. Sistema de servicio público. Edificación abierta.	4.158	0,74									
EAp(4)DO. Sistema docente privado. Edificación abierta.	16.450	2,95						21.879			
ELPQ. Sistema de espacios libres. Parques locales.	41.235	7,38									
ELAJ. Sistema de espacios libres. Áreas de juego infantiles y áreas ajardinadas.	14.745	2,64									
ELAP. Sistema de espacios libres. Áreas peatonales y plazas.	1.832	0,33									
ZONAS	**43.385**	**7,77**	**30.000**	**35.587**	**6.674**						**197**
EC(2)CO. Residencial colectivo. Edificación cerrada.	992	0,18	1.686							100	16
EC(3)CO. Residencial colectivo. Edificación cerrada.	8.966	1,61	19.016						100		89
EC(4)CO. Residencial colectivo. Edificación cerrada.	6.670	1,19	9.299		6.674					100	92
EA(4)OF. Oficinas. Edificación abierta.	26.758	4,79		35.587							

DATOS GENERALES		
Superficie total del ámbito de estudio	**558.495**	**m² de suelo**
Techos lucrativos	**94.140**	**m² de techo**
Residencial	*30.000*	*m² de techo*
Terciario - Comercial	*6.674*	*m² de techo*
Terciario - Oficina	*35.587*	*m² de techo*
Docente	*21.879*	*m² de techo*
Edificación bruta (lucrativa) del ámbito de estudio (Campus de Guajara)	**0,17**	**m² de techo / m² de suelo**
Número máximo de viviendas (no incluye residencia de estudiantes)	**197**	**viviendas**
Techo máximo no lucrativo	**398.372**	**m² de techo**
DO - Docente	*349.199*	*m² de techo*
SP - Servicio Público	*5.530*	*m² de techo*
EA(5)EQ-VPO. Sistema dotacional VPO	*25.901*	*m² de techo*
Deportivo	*14.741*	*m² de techo*
Número máximo de viviendas sistema dotacional VPO [EA(5)EQ-VPO]	**259**	**viviendas**
Clasificación del suelo		
Suelo urbano	*558.495*	*m² de suelo* (100%)

Figura 113. Resumen datos globales Alternativa 1. Campus de Guajara

Elaboración propia

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 370 de 511

ALTERNATIVA 2. Campus de Guajara

Cuadro de superficies	Superficie	Porcentaje respecto el total del sector	Techo máximo lucrativo						Índice de intensidad uso residencial		Número de viviendas
			Residencial	Terciario - Oficina	Terciario - Comercial	Residencia de estudiantes		Docente			
						Residencial	Comercial		(Superficie de zona en m² para 1 vivienda)	(Superficie de techo en m² para 1 vivienda)	
	(m² suelo)	(%)	(m² techo)	(m² techo)	(m² techo)	(m² techo)	(m² techo)	(m² techo)			(número)
SISTEMAS	**508.309**	**91,01**						**21.879**			
Sistemas generales	**311.073**	**55,70**									
EA(4)SGDO. Sistema general docente. Edificación abierta.	251.411	45,02									
EA(4)SGSP. Sistema general de servicio público. Edificación abierta.	696	0,12									
SGPD. Sistema general de espacios libres. Parque deportivo y de ocio.	58.966	10,56									
Sistemas no generales	**197.236**	**35,32**						**21.879**			
VIARIO-EV. Sistema viario.	106.394	19,05									
EA(0)PK. Sistema viario. Aparcamiento.	1.428	0,26									
EA(5)EQ-VPO. Sistema dotacional VPO. Edificación abierta.	15.603	2,79									
EAp(4)DO. Sistema docente privado. Edificación abierta.	16.450	2,95						21.879			
EA(4)SP. Sistema de servicio público. Edificación abierta.	4.158	0,74									
ELPQ. Sistema de espacios libres. Parques locales.	36.316	6,50									
ELAJ. Sistema de espacios libres. Áreas de juego infantiles y áreas ajardinadas.	15.055	2,70									
ELAP. Sistema de espacios libres. Áreas peatonales y plazas.	1.832	0,33									
ZONAS	**50.187**	**8,99**	**33.543**	**42.573**	**7.520**						**201**
EC(2)CO. Residencial colectivo. Edificación cerrada.	992	0,18	1.686							100	16
EC(3)CO. Residencial colectivo. Edificación cerrada.	13.636	2,44	26.955		3.969				100		136
EC(4)CO. Residencial colectivo. Edificación cerrada.	3.547	0,64	4.903		3.551					100	49
EA(4)OF. Oficinas. Edificación abierta.	32.011	5,73		42.573							

DATOS GENERALES

Superficie total del ámbito de estudio	**558.495**	**m² de suelo**	
Techos lucrativos	**105.515**	**m² de techo**	
Residencial	*33.543*	*m² de techo*	
Terciario - Comercial	*7.520*	*m² de techo*	
Terciario - Oficina	*42.573*	*m² de techo*	
Docente	*21.879*	*m² de techo*	
Edificación bruta (lucrativa) del ámbito de estudio (Campus de Guajara)	**0,19**	**m² de techo / m² de suelo**	
Número máximo de viviendas (no incluye residencia de estudiantes)	**201**	**viviendas**	
Techo máximo no lucrativo	**381.475**	**m² de techo**	
DO - Docente	*335.302*	*m² de techo*	
SP - Servicio público	*5.530*	*m² de techo*	
EA(5)EQ-VPO. Sistema dotacional VPO	*25.901*	*m² de techo*	
Deportivo	*14.741*	*m² de techo*	
Número máximo de viviendas sistema dotacional VPO [EA(5)EQ-VPO]	**259**	**viviendas**	
Clasificación del suelo			
Suelo urbano	*558.495*	*m² de suelo*	(100%)

Figura 114. Resumen datos globales Alternativa 2. Campus de Guajara

Elaboración propia

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 371 de 511



Mapa 138. Reproducción del plano O.GU.04. Alternativa 0. Ordenación indicativa

Elaboración propia

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 372 de 511

COMPARATIVA ENTRE ALTERNATIVAS. Campus de Guajara				
Cuadro resumen		Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
Suelo urbano	**(m²)**	**558.495**	**558.495**	**558.495**
	(%)	**100**	**100**	**100**
SISTEMAS	**(m²)**	**548.507**	**515.110**	**508.309**
	(%)	**98,21**	**92,23**	**91,01**
Sistemas generales	**(m²)**	**418.681**	**321.521**	**311.073**
	(%)	**74,97**	**57,57**	**55,70**
EA(4)SGDO. Sistema general docente. Edificación abierta.	(m²)	359.933	261.860	251.411
EA(4)SGSC. Sistema general sociocultural. Edificación abierta.	(m²)	16.048	-	-
EA(4)SGSP. Sistema general de servicio público. Edificación abierta.	(m²)	-	696	696
SGPU. Sistema general de espacios libres. Parque urbano.	(m²)	42.700	-	-
SGPD. Sistema general de espacios libres. Parque deportivo y de ocio.	(m²)	-	58.966	58.966
Sistemas no generales	**(m²)**	**129.826**	**193.589**	**197.236**
	(%)	**23,25**	**34,66**	**35,32**
VIARIO-EV. Sistema viario.	(m²)	107.650	98.138	107.822
EA(0)PK. Sistema viario. Aparcamiento.	(m²)	-	1.428	1.428
EA(5)EQ-VPO. Sistema dotacional VPO. Edificación abierta.	(m²)	-	15.603	15.603
EA(4)SP. Sistema de servicio público. Edificación abierta	(m²)	-	4.158	4.158
EAp(4)DO. Sistema docente privado. Edificación abierta.	(m²)	16.325	16.450	16.450
ELPU. Sistema de espacios libres. Parque urbano.	(m²)	4.545	-	-
ELPQ. Sistema de espacios libres. Parques locales.	(m²)	-	41.235	36.316
ELAJ. Sistema de espacios libres. Área de juego infantiles y áreas ajardinadas.	(m²)	1.306	14.745	15.055
ELAP. Sistema de espacios libres. Áreas peatonales y plazas.	(m²)	-	1.832	1.832
ZONAS	**(m²)**	**9.989**	**43.385**	**50.187**
	(%)	**1,79**	**7,77**	**8,99**
EC(2)CO. Residencial colectivo. Edificación cerrada.	(m²)	5.547	992	992
EC(2A)CO. Residencial colectivo. Edificación cerrada.	(m²)	4.329	-	-
EC(3)CO. Residencial colectivo. Edificación cerrada.	(m²)	-	8.966	13.636
EC(4)CO. Residencial colectivo. Edificación cerrada.	(m²)	-	6.670	3.547
ES(e)CO. Residencial colectivo. Edificación singular.	(m²)	112	-	-
EA(4)OF. Oficinas. Edificación abierta.	(m²)	-	26.758	32.011
Suelo rústico común de reserva	**(m²)**	**0**	**0**	**0**
	(%)	**0,00**	**0,00**	**0,00**
Datos generales				
Superficie total del ámbito de estudio	(m²)	558.495	558.495	558.495
Techos lucrativos	**(m² techo)**	**39.157**	**94.140**	**105.515**
Residencial	(m² techo)	17.445	30.000	33.543
Terciario - Comercial	(m² techo)	-	6.674	7.520
Terciario - Oficina	(m² techo)	-	35.587	42.573
Docente	(m² techo)	21.712	21.879	21.879
Edificabilidad bruta (lucrativa) del ámbito de estudio	**(m² techo/m² suelo)**	**0,07**	**0,17**	**0,19**
Número máximo de viviendas (no incluye residencia de estudiantes ni viviendas en sistema dotacional)	**(viviendas)**	**174**	**197**	**201**
Techos máximo no lucrativo	**(m² techo)**	**502.417**	**395.372**	**381.475**
SC - Sociocultural	(m² techo)	2.362	-	0
DO - Docente	(m² techo)	500.055	349.199	335.302
Sistema dotacional VPO	(m² techo)	-	25.901	25.901
SP - Servicio público	(m² techo)	-	5.530	5.530
Deportivo	(m² techo)	-	14.741	14.741
Número máximo de viviendas en sistema dotacional VPO	**(viviendas)**	**0**	**259**	**259**

Figura 115. Comparativa entre alternativas. Campus de Guajara
Elaboración propia

Descripción

La **Alternativa 0**, o situación de referencia, corresponde al escenario actual del Campus de Guajara según el planeamiento general vigente, sin la aplicación de las acciones ni de las actuaciones básicas previstas en la presente Modificación menor.

Se mantiene el PGO vigente, con una calificación urbanística predominantemente como sistema general docente, sin introducir elementos de diversificación funcional ni mecanismos eficaces de integración con el entorno urbano inmediato.

El suelo reservado para sistemas generales al servicio de la Universidad de La Laguna permanece infrautilizado, y las problemáticas diagnosticadas en esta Memoria justificativa persisten sin intervención alguna.

El techo edificable lucrativo es reducido, limitado fundamentalmente a las manzanas calificadas como EC(2)CO, situadas entre el Centro Educativo Británico, la prolongación de la avenida de Los Estudiantes, el Camino de Las Mantecas y la calle Sócrates. También se contempla la posible colmatación de la manzana comprendida entre la rotonda de Las Mantecas, el Camino de Las Mantecas y la calle Las Cruces, así como el equipamiento privado vinculado al propio Centro Educativo Británico. En conjunto, estas áreas permitirían un desarrollo máximo de aproximadamente 174 viviendas.

La ejecución de la red viaria prevista resulta compleja, ya que muchas de las vías se localizan en parcelas que presentan diversas calificaciones urbanísticas, lo que dificulta enormemente la gestión urbanística por parte de la administración actuante, aunque no la imposibilita técnicamente.

Asimismo, la extensión de la avenida de los Estudiantes hasta su conexión con la calle Radioaficionados es especialmente difícil, debido a que dicho cruce se encuentra e

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 373 de 511

el ámbito previsto para la ampliación de la estación eléctrica existente en la calle Radio Aficionados.

En otro punto crítico, la vía perpendicular al camino de Las Mantecas, situada al sur de la Residencia Universitaria Parque de Las Islas, presenta una diferencia de cota cercana a los 30 metros en apenas 230 metros lineales, lo que implica una pendiente constante del 13%, dificultando su viabilidad funcional y técnica.

En términos de conectividad urbana, el campus mantendría una baja integración con los barrios colindantes y escasa presencia de usos activos en planta baja, perpetuando condiciones de inseguridad urbana y bajo dinamismo en el entorno.

Finalmente, se desaprovecha el potencial estratégico de la parada de tranvía de Las Mantecas, ya que en su entorno inmediato solo se prevé un equipamiento sociocultural universitario de escasa dimensión (7.315 m²), y un gran parque urbano de más de 4 hectáreas, que por su calificación urbanística no permitiría la construcción de un gran pabellón deportivo. Con ello, se pierde la oportunidad de consolidar un eje de innovación y deporte en este nodo supramunicipal.[87]

La **Alternativa 1 o la no extensión de la avenida de los Estudiantes hasta la rotonda de Las Mantecas**, plantea una intervención selectiva sobre el ámbito del Campus de Guajara para esta Modificación menor. Se incorporan las actuaciones básicas GU.AB.01a, GU.AB.02a, GU.AB.03a y GU.AB.04 además de las actuaciones aisladas GGU.AA.01, GU.AA.02a, GU.AA.03a, GU.AA.04, GU.AA.05 y GU.AA.06.

Esta alternativa incrementa el techo lucrativo hasta los 94.140 m², permitiendo la construcción de 197 viviendas de régimen libre, que incluye el correspondiente porcentaje de vivienda con algún tipo de régimen de protección, 259 viviendas dotacionales (en la clave EA(5)EQ-VPO) y 35.587 m² de uso terciario de oficina para potenciar el polo de la innovación perseguido con la ACC. GU.03. Destacas las siguientes actuaciones:

- **GU.AB.01a**: que propone un camino peatonal paralelo al barranquillo del Charcón, alejado del cauce y acompañado de edificación con plantas bajas activas. A diferencia de la GU.AB.01b, esta variante estructura el espacio mediante plazas perpendiculares a la avenida César Manrique.

- **GU.AB.02a, GU.AA.02a y GU.AB.03a**, que conforman un eje de movilidad activa y saludable desde la rotonda de Finca España hasta la calle Radio Aficionados, conforme a lo previsto en la acción ACC.GU.02.

- En combinación con la actuación **GU.AA.04**, se logra extender este eje hasta la rotonda de Bellas Artes, estableciendo una conexión peatonal continua entre el área de Guajara y Las Mantecas, mediante el paso inferior existente bajo la TF-5.

Con esta alternativa, se materializa la conexión entre las rotondas de Bellas Artes y de Las Mantecas mediante una nueva vía que discurre en parte a través de un túnel bajo la calle Radio Aficionados. Esta infraestructura no solo mejora la conectividad interna del campus, sino que permite establecer un nuevo eje de movilidad que conecta directamente la TF-5 con la avenida de Los Menceyes, a través de esta nueva vía y la calle Rectora María Luisa Tejedor Salguero.

Además, esta alternativa introduce un cambio relevante en la calificación urbanística de la parcela situada entre la calle Radio Aficionados, la nueva vía de conexión entre las rotondas, la calle Las Lagunetas y la calle Patrona de Canarias.

87 Ver acción "ACC.GU.03. Crear un campus de la innovación y del deporte" en el apartado "9.3.2 Acciones".

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 374 de 511

Esta parcela se clasifica como sistema general de espacios libres, con la especificidad de parque deportivo y de ocio (SGPD), una categoría que permite la edificación de hasta un 25 % de su superficie, destinada preferentemente a la práctica deportiva. Este cambio de calificación urbanística se alinea con la acción ACC. GU.03, que propone consolidar un campus de la innovación y del deporte en torno a la parada de tranvía de Las Mantecas, incluyendo la implantación de un nuevo pabellón deportivo municipal como equipamiento estratégico.

Cabe destacar que, en su conjunto, esta alternativa plantea una mejora significativa de la conectividad peatonal y ciclista del ámbito, mejorando la calidad ambiental y funcional del conjunto del Campus de Guajara, además de potenciar la mezcla funcional y garantizar una transición entre los tejidos residenciales y los usos universitarios.

La **Alternativa 2 o extensión de la avenida de los Estudiantes hasta la rotonda de Las Mantecas**, plantea una intervención integral que también incorpora las actuaciones básicas GU.AB.01b, GU.AB.02b, GU.AB.03b y GU.AB.04, así como las actuaciones aisladas GU.AA.01, GU.AA.02b, GU.AA.03b, GU.AA.04, GU.AA.05 y GU.AA.06.

Esta alternativa incrementa el techo lucrativo hasta 105.515 m² y el número máximo de viviendas a 201, manteniéndose las 259 viviendas dotacionales previstas en el sistema EA(5)EQ-VPO. Se contempla asimismo una mayor superficie edificable destinada a oficinas (42.573 m²), fortaleciendo aún más la propuesta de campus de innovación vinculado a la ACC.GU.03.

A diferencia de la alternativa 1, la alternativa 2 prolonga la avenida de los Estudiantes hasta la rotonda de Las Mantecas mediante una sección convencional con calzada y aceras diferenciadas, permitiendo el tráfico rodado. Esta solución mejora sustancialmente la conectividad vehicular entre las áreas residenciales y el campus universitario, a costa de una menor continuidad del eje exclusivo de movilidad activa.

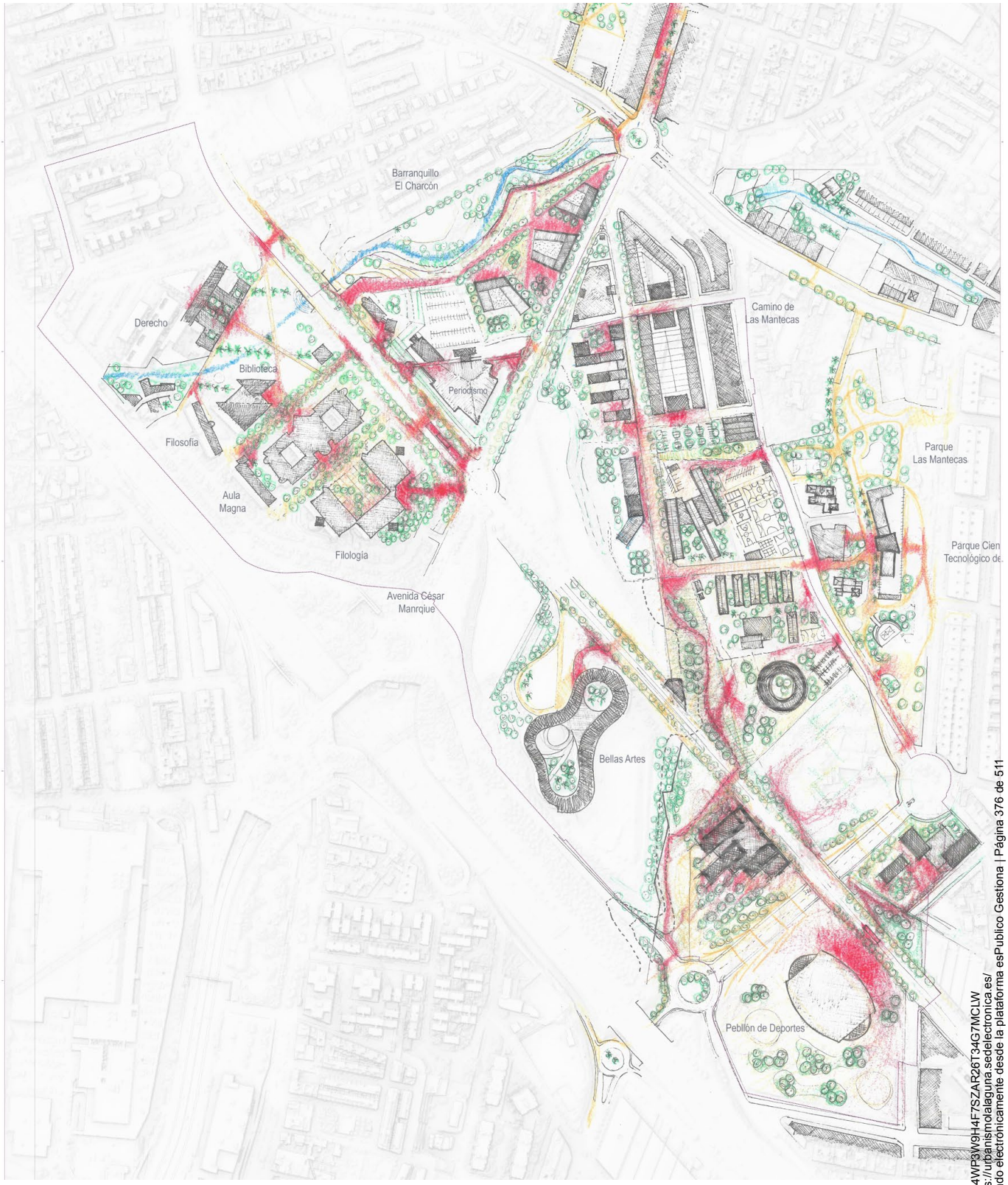
La actuación GU.AB.01b propone una nueva vía paralela al barranquillo del Charcón, alejada del cauce, que articula los accesos a edificaciones privadas desde dicha calle, liberando de tráfico la avenida César Manrique.

Asimismo, las actuaciones básicas GU.AB.02b y GU.AB.03b, junto a la actuación aislada GU.AA.02b permiten extender la avenida de los Estudiantes hasta su conexión rodada con la rotonda de las Mantecas. El camino peatonal que conecta esta nueva vía con la calle Radio Aficionados deberá contemplar la construcción de un ascensor dada la diferencia de cota entre ambas calles, que teniendo en cuenta la máxima reducción de la misma con un camino en pendiente por el gran espacio libre que separa ambas calles, se quedaría en que este ascensor debería de salvar, al menos, unos 6 metros de desnivel.

Como en la alternativa anterior, se mantiene el cambio de calificación urbanística de la parcela situada entre las calles Radio Aficionados, Las Lagunetas y Patrona de Canarias como sistema general SGPD. Esta dotación da soporte al pabellón deportivo municipal propuesto y se articula como pieza clave del nodo supramunicipal de innovación y deporte en Las Mantecas, consolidando así los objetivos de la acción ACC.GU.03.

Con esta alternativa se prioriza una mejora de la movilidad rodada, eliminando la presión de vehículos en el camino de las Mantecas, distribuyendo su tráfico también por la nueva avenida de los Estudiantes.

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 375 de 511



Mapa 139. Dibujo Alternativa 1. Ordenación indicativa

Elaboración propia

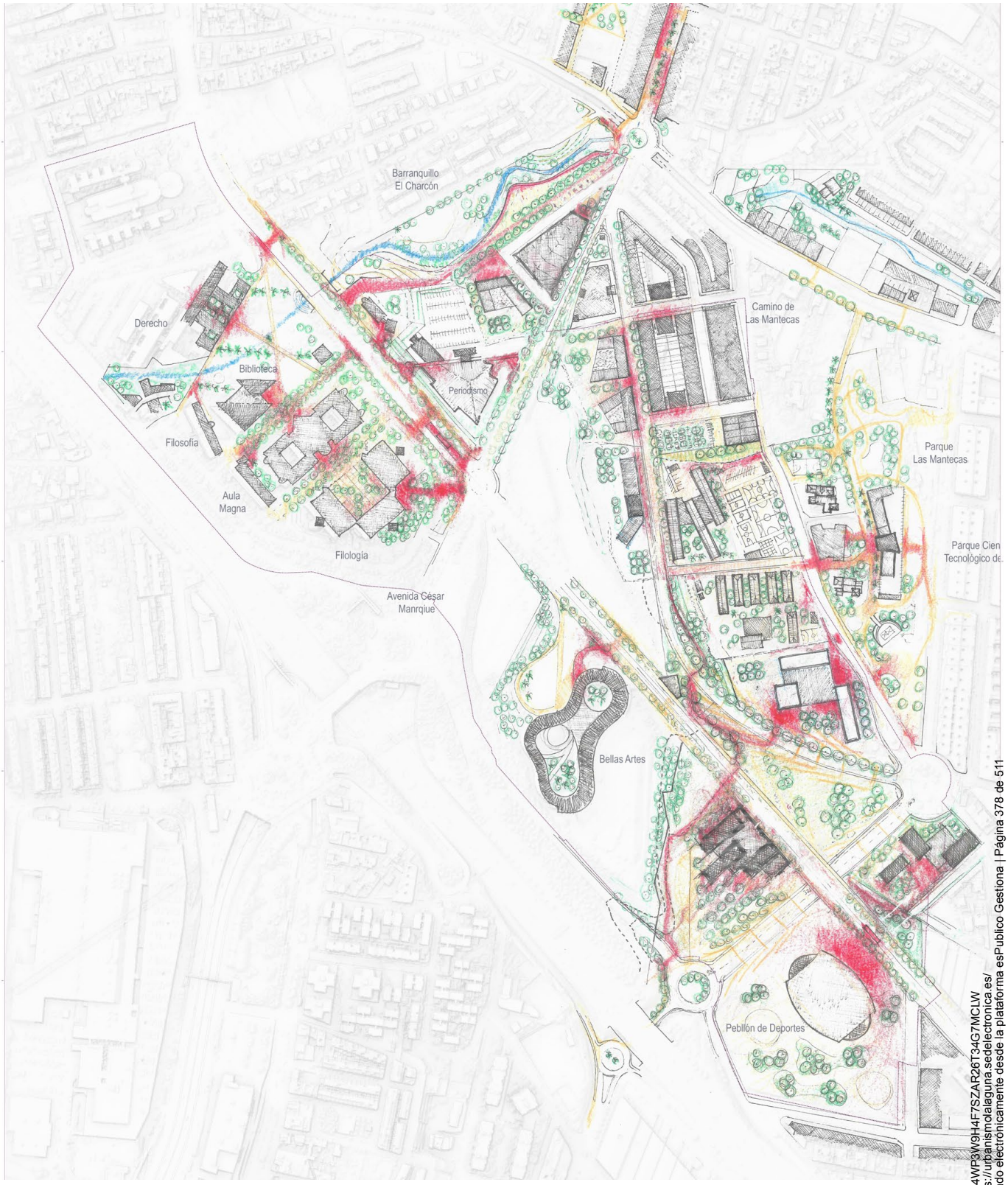
Cód. Validación: 4WP8W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 376 de 511



Mapa 140. Reproducción del plano O.GU.05. Alternativa 1. Ordenación indicativa

Elaboración propia

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 377 de 511



Mapa 141. Dibujo Alternativa . Ordenación indicativa

Elaboración propia

Cód. Validación: 4WP8W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 378 de 511



Mapa 142. Reproducción del plano O.GU.06. Alternativa 2. Ordenación indicativa

Elaboración propia

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 379 de 511

Valoración conjunta de las alternativas respecto a los objetivos, las acciones y las estrategias

Objetivos generales (OG)

La **Alternativa 0**, correspondiente al planeamiento vigente, obtiene una puntuación de 5 puntos, que refleja un cumplimiento mínimo de los objetivos establecidos. Esta alternativa mantiene una situación de infrautilización del suelo reservado para sistemas generales al servicio de la universidad, sin introducir mejoras significativas en la estructura urbana ni en la integración de los campus con el entorno. Asimismo, persisten las barreras funcionales que fragmentan el territorio y dificultan la conexión con los barrios colindantes.

Por su parte, tanto la **Alternativa 1** como la **Alternativa 2** alcanzan la máxima puntuación posible (15 puntos), cumpliendo con todos los objetivos generales planteados. Ambas alternativas logran transformar los actuales suelos calificados como sistema general docente y sociocultural al servicio de la universidad que no han sido adquiridos, en espacios activos y funcionales, promoviendo una integración efectiva del campus universitario con el tejido urbano circundante y favoreciendo una red de espacios públicos concatenados que, en el caso del Campus de Guajara, sirven para acometer las acciones ACC.GU.01 y ACC.GU.02.

Objetivos específicos surgidos de la consulta pública previa (OE)

La **Alternativa 0**, con una puntuación de 8 puntos, refleja un cumplimiento claramente insuficiente de los objetivos surgidos de la consulta pública previa (OE). Esta alternativa mantiene las carencias existentes en cuanto a la integración urbana y la diversidad de usos. No se prevé ninguna actuación concreta para la obtención de vivienda pública ni la ampliación de los espacios libres de encuentro o fomentar el comercio de proximidad que dote de seguridad los recorridos y el Campus de Guajara en su conjunto. Asimismo, se mantiene la desconexión entre la calle Radio Aficionados y el barrio de Los Majuelos.

La **Alternativa 1**, con 20 puntos, alcanza un nivel muy alto de cumplimiento de los objetivos específicos. Introduce mejoras sustanciales en la conectividad peatonal, en la creación de espacios públicos activos y en la incorporación de usos terciarios en planta baja, contribuyendo a dinamizar el entorno universitario y a reforzar la relación con los barrios colindantes. No obstante, en el caso del OE.1, relativo a la mejora de la integración entre la universidad y la ciudad, favoreciendo la conexión física, funcional y social entre los campus y los barrios colindantes, se ha valorado mejor la **Alternativa 2** que la 1 dado que la extensión de la avenida de los Estudiantes hasta la rotonda de las Mantecas propuesta en

Grado de cumplimiento de los objetivos generales. Campus de Guajara

Objetivo general	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
OG.1. Pasar de bolsas de suelo infrautilizadas a usos más eficientes.	1	3	3
OG.2. Integrar estos suelos en un sistema funcional coherente con la estructura urbana.	1	3	3
OG.3. Favorecer la conexión física, funcional, ambiental y social entre la Universidad, los barrios colindantes y el territorio circundante.	1	3	3
OG.4. Reforzar la movilidad activa y saludable, suprimiendo viarios previstos que resultan incompatibles con la actividad investigadora.	1	3	3
OG.5. Contribuir a la cohesión territorial y social, activando la ciudad desde dentro y reduciendo la presión sobre el suelo rústico.	1	3	3
Puntuación	**5**	**15**	**15**

Grado de cumplimiento de los objetivos específicos surgidos de la consulta pública. Campus de Guajara

Objetivo específico	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
Objetivos comunes para los tres campus			
OE.1. Mejorar la integración entre la universidad y la ciudad, favoreciendo la conexión física, funcional y social entre los campus y los barrios colindantes.	1	2	3
OE.2. Incrementar la oferta de vivienda pública, especialmente destinada a estudiantes y personas mayores.	1	2	2
OE.3. Ampliar y mejorar los espacios verdes y de paseo, fomentando la calidad ambiental, el bienestar y la creación de espacios para el encuentro	1	3	2
OE.4. Impulsar una movilidad sostenible y la accesibilidad peatonal, garantizando la seguridad, la conectividad, así como una reducción del tráfico motorizado en los entornos universitarios.	1	3	2
Objetivos específicos de cada ámbito			
OE.GU.1. Reforzar la movilidad sostenible y la conexión peatonal entre los barrios colindantes.	1	2	2
OE.GU.2. Ampliar la oferta residencial universitaria y deportiva, garantizando la oferta de equipamientos para el alumnado.	1	2	2
OE.GU.3. Impulsar la creación de espacios verdes, zonas de juego infantil y equipamientos públicos.	1	3	2
OE.GU.4. Fortalecer y ampliar el Parque Científico y Tecnológico de Tenerife, promoviendo su integración con el entorno urbano, y crear nuevos espacios que permitan el desarrollo de un tejido de comercio local vinculado a la universidad.	1	3	3
Puntuación	**8**	**20**	**18**

Figura 116. Valoración grado de cumplimiento de los objetivos generales y de los específicos surgidos de la consulta pública en las alternativas planteadas para el Campus de Guajara
Elaboración propia

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 380 de 511

la Alternativa 2 mejoraría el tráfico de este entorno, eliminando la presión del camino de Las Mantecas.

Ahora bien, con respecto al OE.4, relativo al *impulso de una movilidad sostenible y la accesibilidad peatonal, garantizando la seguridad, la conectividad, así como una reducción del tráfico motorizado en los entornos universitarios*, la Alternativa 1 ha sido mejor valorada que la Alternativa 2, dado que la extensión de la avenida de los Estudiantes como calle rodada hasta la rotonda de Las Mantecas favorece el tráfico rodado en el entorno universitario, en cambio, la Alternativa 1 da más peso a la movilidad activa y saludable en la ordenación propuesta, aprovechando la alta centralidad y accesibilidad del ámbito, tanto a través de guagua como en tranvía.

En relación con el OE. 3, relativo a la *ampliación y mejora de los espacios verdes y de paseo, fomentando la calidad ambiental, el bienestar y la creación de espacios de encuentro*, la Alternativa 1 ha sido mejor valorada que la Alternativa 2. Ello se explica por la cuantificación global de la superficie destinada a sistema de espacios libres, que en el caso de la Alternativa 1 (116.322 m^2) es bastante superior que en la 2 (110.780 m^2).

En el caso del OE.2, relativo al *incremento de la oferta de vivienda pública, especialmente destinada a estudiantes y personas mayores*, esta alternativa, así como la **Alternativa 2**, se valoran con 2 puntos en lugar de 3. Ello se debe a que las viviendas dotacionales previstas no están asignadas, desde esta Modificación menor, a ningún colectivo específico.

En cuanto a los objetivos específicos propios del ámbito del Campus de Guajara, ambas alternativas, la Alternativas 1 y 2 han sido valoradas con 2 puntos en el OE.GU.1 relativo al refuerzo de la movilidad sostenible y la conexión peatonal entre los barrios colindantes, dado que el ámbito objeto de la presente Modificación menor en el Campus de Guajara es de gran dimensión, lo que dificulta la relación entre los barrios de Finca España y la Cuesta con Los Majuelos, aunque con la propuesta tanto de la Alternativa 1 como de la 2 mejora considerablemente respecto de la Alternativa 0.

El OE.GU.2 relativo a la ampliación de la oferta residencial universitaria y deportiva, garantizando la oferta de equipamientos para el alumnado, ha sido también valorado con 2 puntos en cada alternativa, dado que esta Modificación menor no establecerá la gestión del equipamiento propuesto del Pabellón deportivo, por lo que no se puede asegurar que esté destinado al alumnado.

Finalmente, en cuanto al OE.GU.3 relativo a la *creación de espacios verdes, zonas de juego infantil y equipamientos públicos*, la Alternativa 1 ha sido mejor valorada que la 2, debido a que la superficie destinada al conjunto del sistema de espacios libres y equipamientos es superior en la Alternativa 1 respecto de la 2.

En resumen, por todo lo explicado anteriormente, la Alternativa 1 ha sido valorada con 20 puntos, mientras que la Alternativa 2 lo ha sido con 18 puntos.

Acciones (ACC.GU)

En el diagrama de Sankey recogido en las *Figuras 117 y 118* se representa gráficamente la relación entre las alternativas (A), las actuaciones básicas (GU.AN), las acciones[88] (ACC.AN) y las estrategias específicas[89] (E.AN) del proyecto planteado por esta Modificación menor de PGO para el Campus de Guajara.

La **Alternativa 0**, correspondiente al planeamiento vigente, no incorpora ninguna de las actuaciones asociadas a las acciones ACC.GU, motivo por el cual obtiene

88 Ver apartado "9.3.2 Acciones".

89 Ver aparatado "9.3.1 Estrategias específicas".

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 381 de 511

Marco de actuación metodológico

Conexiones entre objetivos generales, alternativas y actuaciones

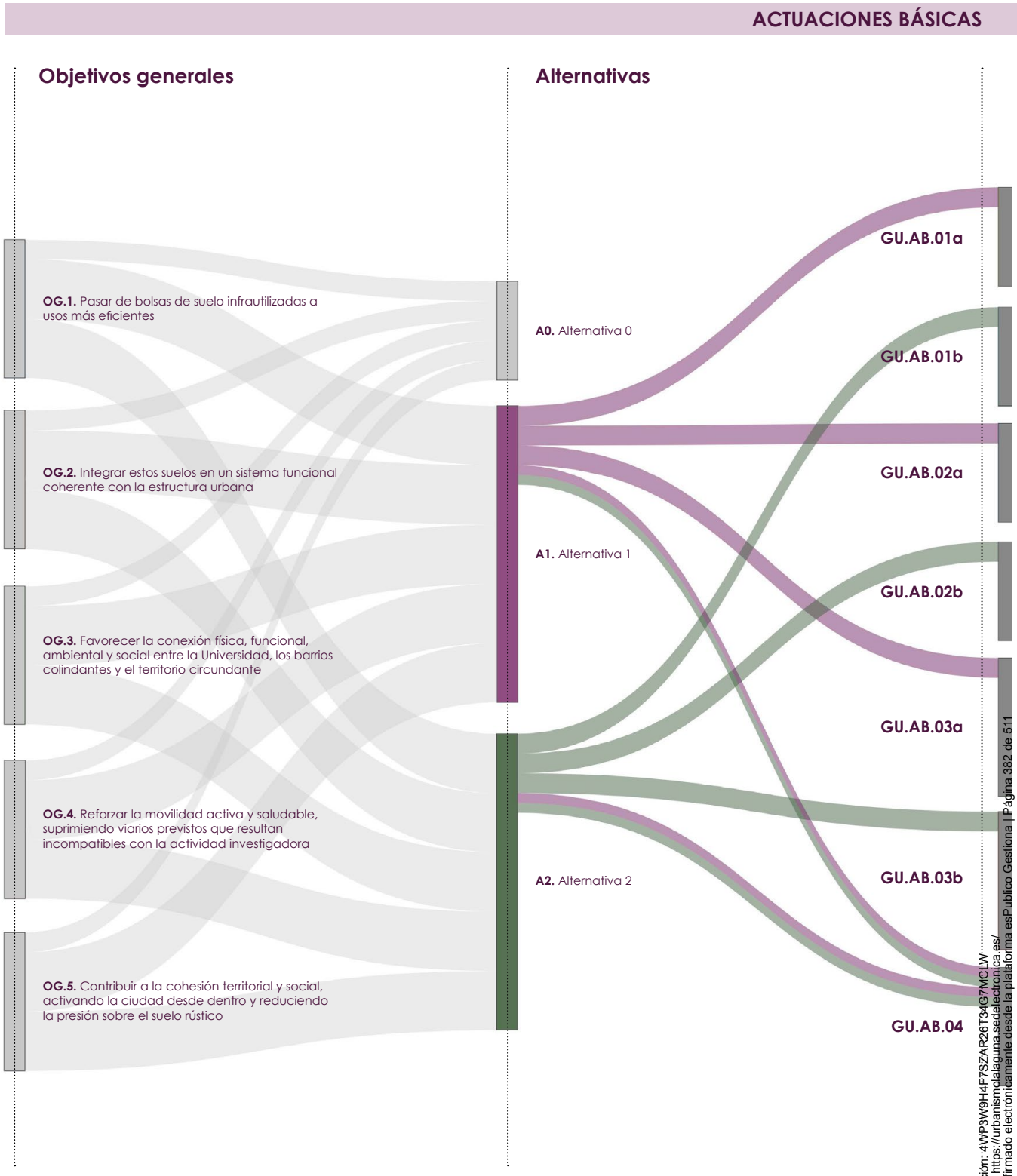


Figura 117. Conexiones entre criterios generales, alternativas, actuaciones, acciones y estrategias específicas (1 de 2). Campus de Guajara

Elaboración propia

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MC1W
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 382 de 511

Un proyecto para el Campus de Guajara

Conexiones entre actuaciones, acciones y estrategias específicas

ACTUACIONES BÁSICAS

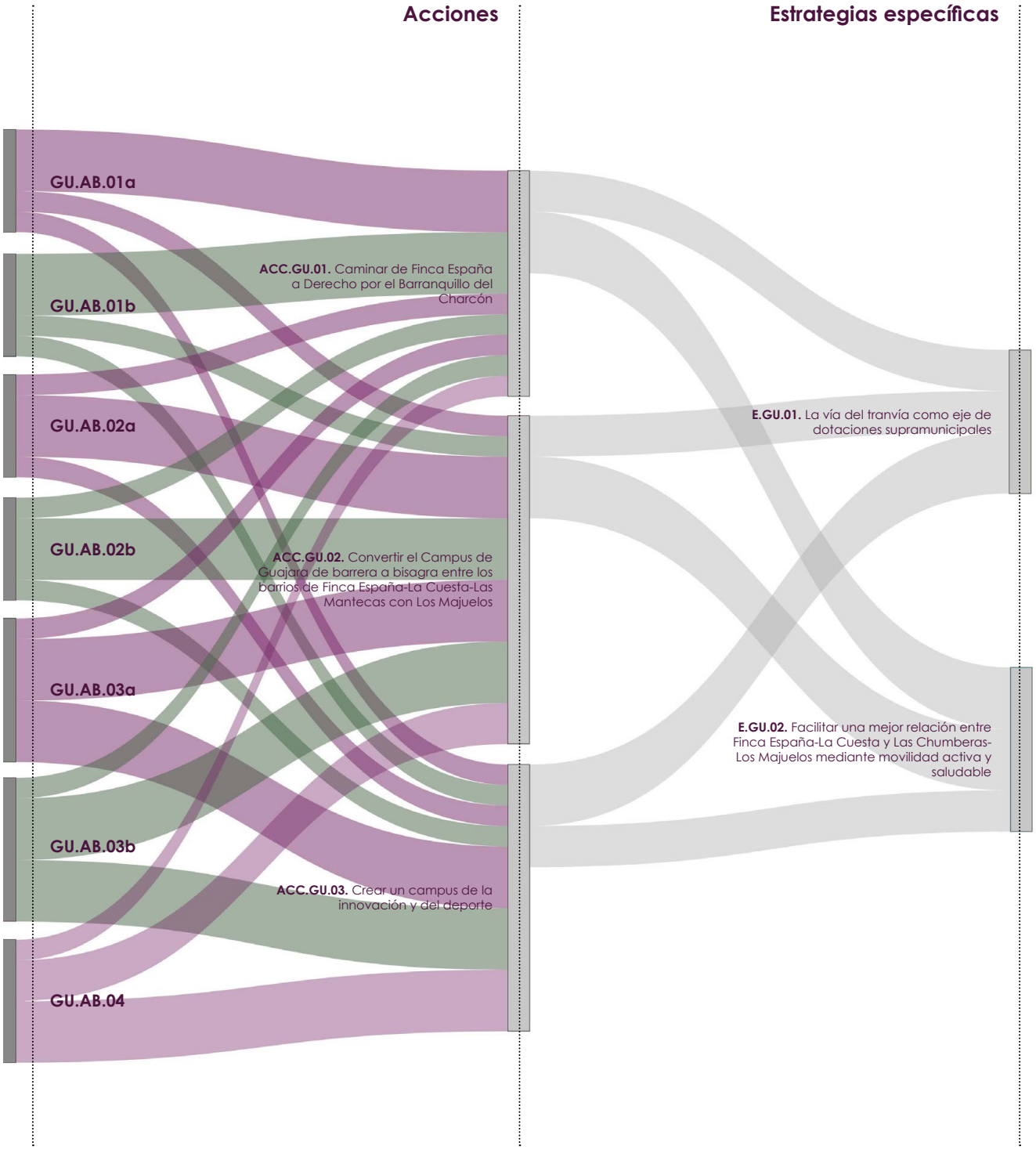


Figura 118. Conexiones entre criterios generales, alternativas, actuaciones, acciones y estrategias específicas (2 de 2). Campus de Guajara

Elaboración propia

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 383 de 511

Relación entre actuaciones básicas, acciones y alternativas. Campus de Guajara

Actuación (GU.AB)	Acciones (ACC.GU)	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
		Valoración	Valoración	Valoración
GU.AB.01a	ACC.GU.01. Caminar de Finca España a Derecho por el Barranquillo del Charcón	No aplica	3	No aplica
	ACC.GU.02. Convertir el Campus de Guajara de barrera a bisagra	No aplica	1	No aplica
	ACC.GU.03. Crear un campus de la innovación y del deporte	No aplica	1	No aplica
GU.AB.01b	ACC.GU.01. Caminar de Finca España a Derecho por el Barranquillo del Charcón	No aplica	No aplica	3
	ACC.GU.02. Convertir el Campus de Guajara de barrera a bisagra	No aplica	No aplica	1
	ACC.GU.03. Crear un campus de la innovación y del deporte	No aplica	No aplica	1
GU.AB.02a	ACC.GU.01. Caminar de Finca España a Derecho por el Barranquillo del Charcón	No aplica	1	No aplica
	ACC.GU.02. Convertir el Campus de Guajara de barrera a bisagra	No aplica	3	No aplica
	ACC.GU.03. Crear un campus de la innovación y del deporte	No aplica	1	No aplica
GU.AB.02b	ACC.GU.01. Caminar de Finca España a Derecho por el Barranquillo del Charcón	No aplica	No aplica	1
	ACC.GU.02. Convertir el Campus de Guajara de barrera a bisagra	No aplica	No aplica	3
	ACC.GU.03. Crear un campus de la innovación y del deporte	No aplica	No aplica	1
GU.AB.03a	ACC.GU.01. Caminar de Finca España a Derecho por el Barranquillo del Charcón	No aplica	1	No aplica
	ACC.GU.02. Convertir el Campus de Guajara de barrera a bisagra	No aplica	3	No aplica
	ACC.GU.03. Crear un campus de la innovación y del deporte	No aplica	3	No aplica
GU.AB.03b	ACC.GU.01. Caminar de Finca España a Derecho por el Barranquillo del Charcón	No aplica	No aplica	1
	ACC.GU.02. Convertir el Campus de Guajara de barrera a bisagra	No aplica	No aplica	3
	ACC.GU.03. Crear un campus de la innovación y del deporte	No aplica	No aplica	3
GU.AB.04	ACC.GU.01. Caminar de Finca España a Derecho por el Barranquillo del Charcón	No aplica	1	1
	ACC.GU.02. Convertir el Campus de Guajara de barrera a bisagra	No aplica	2	2
	ACC.GU.03. Crear un campus de la innovación y del deporte	No aplica	3	3
Puntuación		0	23	23

Figura 119. Relación entre actuaciones básicas, acciones y alternativas. Campus de Guajara
Elaboración propia

una puntuación de 0 puntos. Esta ausencia de actuaciones evidencia su carácter estático y confirma su incapacidad para poner en marca ninguna de las transformaciones estructurales planteadas en la presente Modificación menor.

Por su parte, las **Alternativas 1 y 2** obtienen una puntuación de 23 puntos, desarrollando de igual manera el conjunto de acciones ACC.GU.

La **justificación de la obtención de la puntuación de cada actuación básica**, independientemente de la alternativa a la que corresponde, es la siguiente:

- **GU.AB.01**. Esta actuación tiene por objeto concretar la acción ACC.GU.01, al permitir, junto con la actuación aislada GU.AA.01, la creación de un recorrido peatonal paralelo al barranquillo del Charcón. Este itinerario conectará la rotonda de Finca España con la Facultad de Derecho, configurándose como una alternativa más sombreada, confortable y segura respecto a la avenida César Manrique. Además, al estar acompañado de edificaciones con plantas bajas activas, este nuevo eje promueve una mayor vitalidad urbana y contribuye a la mejora de la percepción de seguridad del entorno. Es por este motivo que es valorada con la máxima puntuación de 3 puntos.

  En cambio, con esta actuación no se consigue materializar ninguna de las otras dos acciones, por lo tanto, son valoradas con 1 punto.

- **GU.AB.02**. Esta actuación básica, junto con la GU.AB.03 y la actuación aislada GU.AA.02, permite configurar un eje peatonal que recorre la avenida de los Estudiantes hasta alcanzar la calle Radio Aficionados. Este nuevo trazado promueve la movilidad activa y saludable, mejorando la conectividad interna del campus y facilitando el acceso entre

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 384 de 511

elementos previamente aislados, como la Residencia Universitaria Parque de las Islas y las distintas facultades de la Universidad de La Laguna ubicadas en el Campus de Guajara. Además, mediante la actuación aislada GU.AA.04, se consigue una conexión directa desde la calle Radio Aficionados hasta la rotonda de Bellas Artes, que enlaza con Los Majuelos a través del túnel bajo la TF-5. Por su impacto en la conectividad peatonal, esta actuación ha sido valorada con 3 puntos en la acción ACC.GU.02 y con 1 punto en ACC.GU.01 y ACC.GU.03.

- **GU.AB.03**. Al igual que GU.AB.02, esta actuación forma parte del eje de conexión peatonal entre la avenida de los Estudiantes y la calle Radio Aficionados. Sin embargo, en este caso, el aprovechamiento urbanístico se destina a uso terciario de oficinas, lo que contribuye directamente a la consolidación del polo de innovación propuesto en la acción ACC.GU.03. Por ello, esta actuación ha sido valorada con 3 puntos tanto en ACC.GU.02 como en ACC.GU.03, y con 1 punto en ACC.GU.01.

- **GU.AB.04**. Esta actuación contribuye decisivamente a la consolidación del polo de innovación previsto en la acción ACC.GU.03, mediante la incorporación de un nuevo ámbito con aprovechamiento lucrativo destinado a usos terciarios de oficina. Además, mejora sustancialmente la relación funcional y espacial entre este nodo de actividad y la parada de tranvía de Las Mantecas, articulando una red de caminos peatonales que favorecen la movilidad activa y saludable en un enclave estratégico dentro del sistema metropolitano. Por estos motivos, la actuación ha sido valorada con 3 puntos en la acción ACC. GU.03. Asimismo, al mejorar la conexión del tejido urbano colindante con el campus, la red de transporte público y otras actuaciones clave como GU.AA.03 y GU.AA.04, que enlazan la calle Radio Aficionados con la rotonda de Bellas Artes y el barrio de Los Majuelos, esta actuación recibe también 2 puntos en la acción ACC.GU.02.

Estrategias específicas (E.GU.)

La valoración de las estrategias específicas E.GU se ha llevado a cabo a partir de su relación con las actuaciones básicas (GU. AB) incluidas en cada alternativa. Estas estrategias específicas son las siguientes:

- **E.GU.01**. La vía de tranvía como eje de dotaciones supramunicipales.

- **E.GU.02**. Facilitar una mejor relación entre Finca España-La Cuesta y Las Chumberas-Los Majuelos mediante una movilidad activa y saludable.

La **Alternativa 0**, correspondiente al planeamiento vigente, no contempla ninguna actuación que permita avanzar en estas estrategias, lo que se traduce en una puntuación total de 0 puntos. Esta carencia refuerza el carácter inercial y la falta de respuesta del modelo vigente ante las necesidades detectadas, especialmente en cuanto a la activación urbana del entorno del campus y su conexión eficaz con la ciudad.

Tanto la **Alternativa 1** como la **Alternativa 2** obtienen una puntuación total de 17 puntos, al incluir un conjunto de actuaciones (básicas y aisladas) que permiten avanzar de forma significativa en la implementación de ambas estrategias.

La justificación de la puntuación asignada a cada actuación básica es la siguiente:

- **GU.AB.01**. Aunque esta actuación no incide directamente sobre el eje del tranvía como soporte de dotaciones supramunicipales, sí mejora una de sus transversalidades al generar un recorrido paralelo al barranquillo del Charcón, conectando la rotonda de Finca España con la Facultad de Derecho. Este recc

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 385 de 511

Relación entre actuaciones básicas, estrategias específicas y alternativas. Campus de Guajara

Actuación (GU.AB)	Acciones (ACC.GU)	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
		Valoración	Valoración	Valoración
GU.AB.01a	E.GU.01. La vía del tranvía como eje de dotaciones supramunicipales.	No aplica	2	No aplica
	E.GU.02. Facilitar una mejor relación entre Finca España-La Cuesta y Las Chumberas-Los Majuelos mediante una movilidad activa y saludable.	No aplica	2	No aplica
GU.AB.01b	E.GU.01. La vía del tranvía como eje de dotaciones supramunicipales.	No aplica	No aplica	2
	E.GU.02. Facilitar una mejor relación entre Finca España-La Cuesta y Las Chumberas-Los Majuelos mediante una movilidad activa y saludable.	No aplica	No aplica	2
GU.AB.02a	E.GU.01. La vía del tranvía como eje de dotaciones supramunicipales.	No aplica	1	No aplica
	E.GU.02. Facilitar una mejor relación entre Finca España-La Cuesta y Las Chumberas-Los Majuelos mediante una movilidad activa y saludable.	No aplica	3	No aplica
GU.AB.02b	E.GU.01. La vía del tranvía como eje de dotaciones supramunicipales.	No aplica	No aplica	1
	E.GU.02. Facilitar una mejor relación entre Finca España-La Cuesta y Las Chumberas-Los Majuelos mediante una movilidad activa y saludable.	No aplica	No aplica	3
GU.AB.03a	E.GU.01. La vía del tranvía como eje de dotaciones supramunicipales.	No aplica	2	No aplica
	E.GU.02. Facilitar una mejor relación entre Finca España-La Cuesta y Las Chumberas-Los Majuelos mediante una movilidad activa y saludable.	No aplica	3	No aplica
GU.AB.03b	E.GU.01. La vía del tranvía como eje de dotaciones supramunicipales.	No aplica	No aplica	2
	E.GU.02. Facilitar una mejor relación entre Finca España-La Cuesta y Las Chumberas-Los Majuelos mediante una movilidad activa y saludable.	No aplica	No aplica	3
AN.AB.04	E.GU.01. La vía del tranvía como eje de dotaciones supramunicipales.	No aplica	2	2
	E.GU.02. Facilitar una mejor relación entre Finca España-La Cuesta y Las Chumberas-Los Majuelos mediante una movilidad activa y saludable.	No aplica	2	2
Puntuación		0	17	17

Figura 120. Relación entre actuaciones básicas, estrategias específicas y alternativas. Campus de Guajara
Elaboración propia

rrido favorece la movilidad peatonal entre el entorno urbano consolidado y el campus, contribuyendo a una ciudad más integrada y accesible. Se le asigna 2 puntos a ambas estrategias.

- **GU.AB.02**. Esta actuación mejora de forma significativa la conexión peatonal entre Finca España y la calle Radio Aficionados, creando un eje de movilidad activa que permite una integración más fluida entre distintas áreas del campus y el tejido urbano adyacente. S ele asigna 1 punto a la E.GU.01 y 3 puntos a la E.GU.02.

- **GU.AB.03**. Al igual que la anterior, esta actuación potencia la conexión peatonal entre zonas clave del campus, pero añade además un volumen edificable destinado a oficinas. Aunque se trata de aprovechamiento privado, su contribución al ecosistema innovador en torno al PCTT justifica su valoración dentro del marco estratégico. Recibe 3 puntos en la estrategia E.GU.02 por su mejora de la conectividad, y 2 puntos en E.GU.01

- **GU.AB.04**. Esta actuación consolida el nodo de Las Mantecas como polo de innovación y deporte, mejorando su relación con el campus y con el tejido urbano circundante. Su contribución al fortalecimiento del eje del tranvía como estructura metropolitana es clara, así como su papel en la conectividad transversal. Se le asignan 2 puntos en la estrategia E.GU.01 y 2 puntos en E.GU.02.

Valoración conjunta de las alternativas sobre los condicionantes según origen normativo y sectorial[90]

1. Legislación de carácter estatal

Respecto al **contenido esencial del derecho de propiedad**, su valoración se centra en analizar si las modificaciones previstas afectan al destino que justificó las expropiaciones realizadas para implantar los sistemas generales al servicio de la universidad. Asimismo, se evalúa si existe riesgo jurídico de reversión o de retasación del justiprecio previamente abonado.

La Alternativa 0 ha sido valorada con 3 puntos, al ser el escenario base sobre el

90 Ver apartado "5.1 Condicionantes de análisis de las alternativas del marco legal estatal y autonómico" de la presente Memoria justificativa.

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 386 de 511

que se realizaron las expropiaciones. Dado que se mantiene la calificación del suelo conforme al uso que motivó dichas expropiaciones, no se daría lugar al ejercicio del derecho de reversión ni a la retasación del justiprecio previamente pagado.

En cambio, las Alternativas 1 y 2 introducen ajustes puntuales sobre determinadas parcelas expropiadas. Aunque ninguna de estas alteraciones produce pérdida neta de superficie destinada a sistemas generales al servicio de la universidad, sí que requieren una justificación más desarrollada, pero en la fase de redacción de la Modificación menor a aprobar inicialmente. En todos los casos, las modificaciones van acompañadas de mecanismos de compensación urbanística que aseguran el mantenimiento del destino público del suelo.

En la parcela 2599701CS7429N0001HK, calificada totalmente por el planeamiento general como sistema general docente al servicio de la universidad, tanto las alternativas 1, como la 2, califican la mayor parte como EA(5)EQ-VPO, y la parte adyacente al barranquillo del Charcón, como ELPQ.

La calificación de la franja ELPQ (parque local) deriva directamente de la acción ACC.GU.01, orientada a la creación de un corredor peatonal y naturalizado que conecte Finca España con el núcleo de facultades del Campus de Guajara. Se trata, por lo tanto, de un espacio público que continúa cumpliendo una función claramente vinculada con el servicio universitario mediante la mejora de movilidad activa y saludable de su comunidad.

Ahora bien, la mayor parte de la parcela se califica, en las Alternativas 1 y 2, como EA(5)EQ-VPO, destinada a vivienda protegida. Esta modificación encuentra amparo directo en el Decreto-ley 1/2024, de 19 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda, que introduce una habilitación expresa para que le suelo dotacional público pueda destinarse a viviendas protegidas de promoción pública. En particular, su artículo 4.1 establece que, en el suelo calificado por el planeamiento como sistema general, sistema local o dotación de titularidad pública, *será admisible el uso de vivienda protegida de promoción pública por efecto directo de esta norma, sin necesidad de modificar o adaptar el planeamiento afectado*.

En este contexto, la calificación urbanística EA(5)EQ-VPO se configura como una categoría plenamente coherente con la citada habilitación normativa, al tratarse de una dotación pública destinada a vivienda protegida y, por lo tanto, alineada con el interés general prevalente que persigue el citado Decreto-ley: reforzar el parque público de vivienda para atender la situación de emergencia habitacional declarada en Canarias.

De este modo, la reasignación funcional de la parcela hacia este uso dotacional residencial no implica una alteración del destino público que justificó la expropiación, no introduce aprovechamiento lucrativo privado y no afecta al contenido esencial del derecho de propiedad, dado que el suelo continúa afecto a un fin público y de interés general conforme a la normativa autonómica vigente.

En la parcela 2797726CS7429N0001MK, originariamente calificada como sistema general docente al servicio de la universidad y sistema viario, las Alternativas 1 y 2 mantienen casi toda su superficie con la categoría EA(5)EQ-VPO, destinada a dotación pública para la construcción de vivienda protegida, y una franja menor como viario. Al igual que en el caso anterior, este cambio de calificación urbanística encuentra respaldo en el Decreto-ley 1/2024, de 19 de febrero, que habilita expresamente la posibilidad de destinar suelo dotacional público a vivienda protegida de promoción pública. Por lo tanto, este cambio de calificación urbanístic

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 387 de 511

no altera la naturaleza pública del destino del suelo, no introduce aprovechamiento lucrativo privado y mantiene indemne el contenido esencial del derecho de propiedad, garantizando la continuidad del interés general que justificó la expropiación.

En la parcela 2797744CS7429N0001HK, calificada por el planeamiento vigente como sistema general docente al servicio de la universidad y, parcialmente, como sistema viario, las alternativas 1 y 2 adoptan soluciones ligeramente distintas.

- En la A1, la parcela se mantiene mayoritariamente como sistema general docente, incorporándose únicamente una franja reducida como ELPQ al objeto de integrar el parque lineal vinculado a la acción ACC.GU.01. Esta redistribución se compensa urbanísticamente mediante la inclusión, dentro de la actuación básica correspondiente, de una franja equivalente de suelo con calificación SGDO. De este modo, no se pierde ni un metro cuadrado de suelo público afecto al servicio universitario, preservándose plenamente la funcionalidad y el destino del suelo expropiado.

- En la A2, una pequeña parte de la parcela pasa a integrarse en la actuación básica GU.AB.03b, adquiriendo aprovechamiento urbanístico. Sin embargo, esta alteración se compensa incorporando a SGDO otros suelos adyacentes situados en la misma parcela, incluyendo parte del sistema viario previamente existente, garantizando la equivalencia del destino público inicial.

En ambas alternativas, la redistribución persigue únicamente la coherencia espacial del proyecto y la eliminación de espacios residuales, sin menoscabo del interés general.

Por otra parte, en la parcela 2797747CS 7429S0001BE, calificada por el planeamiento general vigente como sistema general docente al servicio de la universidad y sistema viario, tanto la Alternativa 1 como la Alternativa 2 la incorporan mayoritariamente a la actuación aislada GU.AA.03 (a o b), necesaria para ejecutar la nueva conexión viaria entre las rotondas de Bellas Artes y Las Mantecas. Una franja menor pasa a incorporarse a la actuación básica GU.AB.03 en cualquiera de sus variantes. Toda la superficie afectada se compensa mediante la adscripción de nuevo suelo con calificación SGDO junto a la Residencia Universitaria Parque de las Islas, asegurando nuevamente la conservación íntegra del destino público del suelo expropiado.

Finalmente, en la parcela 2797710CS 7429S0001ZE, una pequeña franja situada al norte de la calle Radio Aficionados se califica como ELAJ, tanto en la A1 como en la A2, dentro de la actuación básica GU.AB.04. Este cambio de calificación urbanística es necesario para posibilitar la ordenación del espacio libre previsto en esta actuación y garantizar una configuración homogénea y funcional del ámbito. Se trata de suelo que no incorpora aprovechamiento urbanístico alguno, y su incorporación responde únicamente a criterios de coherencia espacial y diseño urbano.

En cuanto a las parcelas situadas entre la Facultad de Bellas Artes y la calle Las Lagunetas, se mantiene en la Alternativa 0 su calificación como SGFO y SGPU. Sin embargo, tanto en la Alternativa 1 como en la Alternativa 2, la franja lineal que conecta la calle Radio Aficionados con la rotonda de Bellas Artes pasa a calificarse como ELPQ, quedando el resto del ámbito como SGPD, reforzando la acción ACC. GU.03 orientada a consolidar un parque urbano vinculado al distrito de innovación y deporte. Estas modificaciones no incorporan aprovechamiento lucrativo alguno y no vulneran el destino público inicial del suelo.

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 388 de 511

En general, aunque estos suelos formen parte actualmente del patrimonio público, en la fase de redacción de la presente Modificación menor para su aprobación inicial deberá estudiarse detalladamente su tratamiento a efectos de ratios, garantizando que estos suelos no computen como aprovechamiento lucrativo no tampoco a efectos de ratios, es decir, que a pesar de que estén incluidos parcialmente en alguna actuación básica, las ratio de los estándares urbanísticos establecidos por la LSENPC debe cumplirse aun descontando la superficie de éstos. Por otra parte, se debe velar para que cualquier redistribución quede compensada, preferentemente, con suelo destinado a sistema general docente al servicio de la universidad. En esta fase de Borrador, el objetivo es exclusivamente comparar alternativas de ordenación y asegurar su coherencia con los objetivos generales y la normativa aplicable.

El Tribunal Supremo ha señalado en su jurisprudencia que la pérdida de funcionalidad del uso que justificó la expropiación, así como la inactividad administrativa prolongada una vez expropiado el suelo, pueden dar lugar al ejercicio del derecho de reversión. Por ello, en la fase de redacción de la Modificación menor a aprobar inicialmente deberán estudiarse en detalle los expedientes de expropiación forzosa de estos suelos, y se deberá justificar, para cada una de las parcelas expropiadas, que los nuevos usos previstos garantizan la persistencia del interés general que motivó la expropiación, evitando el riesgo de reversión y asegurando la plena compatibilidad de la ordenación que finalmente se desarrolle con el contenido esencial del derecho de propiedad.

Por todo ello, las Alternativas 1 y 2 son valoradas con 2 puntos.

El **desarrollo urbano sostenible e integrado** constituye un principio rector tanto en el ordenamiento jurídico estatal como en el autonómico. El TRLSRU promueve un modelo de ciudad que incorpore de forma equilibrada las dimensiones social, territorial, económica y ambiental del desarrollo urbano. La LSENPC en su preámbulo, afirma que el ordenamiento territorial debe regirse por el principio de desarrollo sostenible, estableciendo que las decisiones de planeamiento deben orientarse a lograr un equilibrio entre el uso racional del suelo y la calidad de vida de la ciudadanía.

Este marco legal se alinea con los ODS, en particular con el ODS 11: Ciudades y comunidades sostenibles, que impulsa la creación de entornos urbanos más compactos, mixtos, inclusivos y eficientes.

Con respecto de la Alternativa 0, el mantenimiento de este escenario implica conservar estructuras urbanas existentes sin abordar los problemas ya detectados[91] en el planeamiento vigente, sobre todo en lo que respecta al desfase entre las necesidades planificadas y las reales, dado que se está limitando el uso potencial de un suelo a un uso docente o sociocultural universitario que la propia Universidad de La Laguna ha manifestado que no necesita.

Además, cabe destacar la sostenibilidad económica del planeamiento vigente, donde el coste de expropiación de estos suelos supera ampliamente a la utilidad que estos ofrecen con el uso docente o sociocultural al servicio de la universidad, lo que resulta no sostenible económicamente para la administración actuante.

Por otro lado, con las alternativas 1 y 2, se introducen propuestas que promueven un uso más racional y eficiente del suelo, alineado con los principios del desarrollo urbano sostenible. Se plantea la consolidación de nuevas centralidades funcionales, así como una mejor articulación entre el tejido urbano existente y la Universidad de La Laguna.

91 Ver apartado "6.1 Principales problemáticas y oportunidades detectadas" de la presente Memoria justificativa.

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 389 de 511

En este sentido, ambas alternativas fortalecen la compacidad y la multifuncionalidad del entorno urbano, en la medida de lo posible, favoreciendo patrones de proximidad y reduciendo la necesidad de desplazamientos motorizados, lo que las dota de la puntuación máxima posible.

En lo que respecta a las **actuaciones urbanísticas básicas y aisladas**, las Alternativas 1 y 2 delimitan expresamente los ámbitos necesarios para la materialización de las acciones propuestas en esta Modificación menor. Las actuaciones que implican procesos de reparcelación han sido clasificadas como actuaciones básicas conforme el TRLSRU, trasladada al marco autonómico mediante la LSENPC, tal y como se recoge en el cuadro explicativo de la *Figura 2* de la Memoria informativa de este Borrador.

Por el contrario, la Alternativa 0 presenta una operativa urbanística significativamente más rígida y costosa, al plantearse exclusivamente a través del sistema de actuación urbanística de la expropiación forzosa. Al no contemplarse la delimitación de actuaciones básicas ni aisladas, la ejecución del planeamiento se realiza de forma fragmentada, parcela a parcela, lo que encarece los costes de gestión para la administración actuante y dificulta la implantación integral de las determinaciones previstas. Es por todo ello que la Alternativa 0 se valora con 1 punto en este criterio.

En cambio, las Alternativas 1 y 2 obtienen una valoración de 2 puntos, al proponer una estructura de actuaciones que facilita la gestión urbanística de para la ejecución de las acciones propuestas. Sin embargo, no se alcanza la puntuación máxima porque aún no se ha definido con exactitud el topo concreto de actuación básica previsto para cada una de ellas. Este nivel de detalle se desarrollará en la fase de redacción de la Modificación menor para su aprobación inicial, en función de la alternativa que finalmente sea seleccionada como base para dicha redacción.

En aplicación del **principio de no regresión ambiental**, se ha llevado a cabo un análisis comparativo de la superficie de suelo calificado como sistema de espacios libres. Los resultados son los siguientes:

- Alternativa 0: 48.551 m^2
- Alternativa 1: 116.777 m^2
- Alternativa 2: 112.169m^2

Esto supone, respecto del planeamiento vigente, una ganancia de 68.227 m^2 en la Alternativa 1 y de 63.618 m^2 en la Alternativa 2, es decir, la ganancia de suelo calificado como sistema de espacios libres es sustancial en ambas alternativas respecto del planeamiento vigente.

Esto significa que, a pesar del cambio total de clasificación de suelo de urbano a rústico en el ámbito de Geneto y de una parte del ámbito del Campus de Anchieta el conjunto del ámbito de la presente Modificación menor presenta un incremento de superficie calificada como sistema de espacios libres.

Por todo ello, la Alternativa 0 ha sido valorada con 2 puntos, al mantener la totalidad

Figura 121. Valoración del principio de no regresión ambiental. Campus de Guajara
Elaboración propia

Valoración del **principio de no regresión ambiental**
Campus de Guajara

Valoración del principio de no regresión ambiental		Alternativa 0 Superficie (m^2)	Alternativa 1 Superficie (m^2)	Alternativa 2 Superficie (m^2)
Suelo urbano		558.495	558.495	558.495
Suelo rústico		0	0	0
Sistema de espacios libres en suelo urbano				
SGPU	Sistema general de espacios libres. Parque urbano.	42.700	0	0
SGPD	Sistema general de espacios libres. Parque deportivo y de ocio.	0	58.966	58.96
ELPU	Sistema de espacios libres. Parque urbano.	4.545	0	0
ELPQ	Sistema de espacios libres. Parque locales.	0	41.235	36.31
ELAJ	Sistema de espacios libres. Áreas de juego infantiles y áreas ajardinadas.	1.306	14.745	15.05
ELAP	Sistema de espacios libres. Áreas peatonales y plazas.	0	1.832	1.83
Suelo calificado como sistema de espacios libres		48.551	116.777	112.169

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 390 de 511

Condicionantes de análisis de las alternativas según: **"1. Legislación de carácter estatal"**
Campus de Guajara

Condicionante - Variable	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
	Valoración	Valoración	Valoración
1.1. Contenido esencial del derecho de propiedad	3	2	2
1.2. Desarrollo urbano sostenible e integrado	1	3	3
1.3. Actuaciones urbanísticas básicas	1	2	2
1.4. Principio de no regresión ambiental	2	3	3
Puntuación total	7	10	10

Figura 122. Condicionantes de análisis de las alternativas según legislación de carácter estatal. Campus de Guajara
Elaboración propia

del ámbito como suelo urbano y disponer de una menor superficie global de suelo calificado como sistema de espacios libres. Por el contrario, las Alternativas 1 y 2 han sido valoradas con 3 puntos, al suponer, en Guajara, una ganancia de suelo calificado como sistema de espacios libres.

2. Textos normativos de carácter autonómico

Respecto a las **actuaciones urbanísticas básicas**, se mantiene la misma valoración recogida en el apartado anterior "1. Legislación de carácter estatal".

Por otra parte, en cuanto a la valoración sobre el **encaje de la propuesta como Modificación menor**, ninguna de las alternativas propuestas (Alternativas 1 y 2) se encuentra incluida en los supuestos establecidos en el artículo 163 de la LSENPC para considerarse como modificación sustancial.

En particular, no se considera modificación sustancial por las siguientes razones:

a) No implica la reconsideración integral del modelo territorial vigente. Las alternativas propuestas no redefinen de forma global el modelo de ordenación establecido. La presente Modificación menor ajusta la ordenación a la realidad actual, en suelos que la Universidad de La Laguna ha manifestado que no necesita para su crecimiento. Estos suelos se encuentran infrautilizados y pueden responder a otras necesidades indirectas de la universidad y su integración con el entorno urbano. No se modifican elementos estructurales más allá de la reconfiguración de suelos calificados como sistema general universitario.

b) No se supera el incremento del 25% de población o de suelo urbanizado del municipio. Este cálculo incluye la población potencial derivada de las actuaciones en los campus de Anchieta y Guajara. Incluso sumando los nuevos residentes en viviendas y estudiantes en residencias universitarias, el porcentaje de incremento sobre la población del municipio de San Cristóbal de La Laguna (161.108 habitantes en 2025) es el siguiente:[92]

- Alternativa 0: 0,31%
- Alternativa 1: 1,04%
- Alternativa 2: 1,04%

Por lo tanto, ninguna alternativa supone un incremento superior al 25% de la población.

En cuanto al suelo urbanizado, tanto la Alternativa 1 como la Alternativa 2 disminuyen su superficie, al reclasificar parte del suelo urbano como suelo rústico común de reserva, lo que no representa un incremento de suelo urbanizado, sino una reducción.

c) No implica la reclasificación de suelo rústico como urbanizable. Al contrario, tanto la Alternativa 1 como la Alternativa 2 incluyen la desclasificación de suelo urbano hacia suelo rústico común de reserva, cumpliendo así con las limitaciones establecidas en la LSENPC, y no se crean nuevos sistemas generales.

92 Ver justificación en *Figura 103*.

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 391 de 511

Por otra parte, el artículo 139 establece los límites de la potestad del planeamiento urbanístico cuyos epígrafes a y b se cumplen al no reclasificar terrenos de rústico a urbanizable o urbano. Respecto del epígrafe c, la densidad máxima prevista no supera los límites legales. La densidad más alta se da en el Campus de Guajara bajo la Alternativa 2, con 18,93 habitantes por hectárea[93], muy por debajo del máximo legal de 400 habitantes/hectárea según el artículo 139.c de la LSENPC.

Además, cabe señalar que se respetan los límites a la alteración de zonas verdes o espacios libres. El artículo 166 de la LSENPC exige mantener, como mínimo, la misma superficie de zonas verdes o espacios libres que en el planeamiento vigente. La superficie calificada como sistema de espacios libres en el ámbito del Campus de Guajara es la siguiente:

- Alternativa 0: 48.551 m^2
- Alternativa 1: 116.777 m^2
- Alternativa 2: 112.169 m^2

93 La Alternativa 1 para el Campus de Guajara representa una densidad muy similar con 18,76 habitantes/hectárea. La justificación del cálculo se puede encontrar en la *Figura 103*.

Condicionantes de análisis de las alternativas según: **"2. Textos normativos de carácter autonómico"** Campus de Guajara

Condicionante - Variable	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
	Valoración	Valoración	Valoración
2.1. Actuaciones urbanísticas básicas	1	2	2
2.2. Modificación menor	3	3	3
2.3. Estándares urbanísticos	3	2	2
Puntuación total	7	7	7

Figura 123. Condicionantes de análisis de las alternativas según legislación de carácter autonómico. Campus de Guajara
Elaboración propia

Finalmente, en cuanto al cumplimiento de los estándares urbanísticos (artículo 138 LSENPC), según el análisis recogido en el cuadro de la *Figura 125 y 126*, las actuaciones básicas propuestas en las Alternativas 1 y 2 cumplen con los estándares urbanísticos exigidos por el marco legal vigente, tanto en densidad, como en edificabilidad y dotación de espacios libres.

No obstante, para consolidar esta conclusión en la fase de aprobación inicial, será necesario profundizar en el análisis incorporando otro criterio: que la superficie aportada por suelos expropiados no compute, en su caso, a efectos de estándares. Este extremo, ya anticipado en el subapartado "1. Legislación de carácter estatal", exige un examen más detallado de los expedientes de expropiación forzosa vinculados a determinadas piezas incluidas en algunas actuaciones básicas, a fin de verificar con

Cálculo del número de habitantes y estudiantes potenciales de las actuaciones básicas de las alternativas 1 y 2. Campus de Guajara.

Cálculo número de habitantes y estudiantes potenciales	Alternativa 1				Alternativa 2			
	GU.AB.01a	GU.AB.02a	GU.AB.03a	GU.AB.04	GU.AB.01b	GU.AB.02b	GU.AB.03b	GU.AB.04
Número de viviendas en residencial colectivo	43	138	0	0	46	138	0	0
Equivalencia habitantes/vivienda	2,3	2,3	2,3	2,3	2,3	2,3	2,3	2,3
Número de habitantes potenciales en residencial colectivo	98	317	0	0	105	317	0	0
Número de viviendas en residencial unifamiliar	0	0	0	0	0	0	0	0
Equivalencia habitantes/vivienda	2,7	2,7	2,7	2,7	2,7	2,7	2,7	2,7
Número de habitantes potenciales en residencial unifamiliar	0	0	0	0	0	0	0	0
Número de habitantes y estudiantes potenciales	**98**	**317**	**0**	**0**	**105**	**317**	**0**	**0**

Figura 124. Cálculo del número de habitantes y estudiantes potenciales de las actuaciones básicas de las alternativas 1 y 2 en el Campus de Guajara
Elaboración propia

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 392 de 511

Figura 125. Cumplimiento estándares urbanísticos actuaciones básicas con uso predominante residencial. Alternativas 1 y 2 del Campus de Guajara
Elaboración propia

Cumplimiento estándares urbanísticos actuaciones básicas de las alternativas 1 y 2. Campus de Guajara.

Artículo 138.1.A de la LSENPC.		Alternativa 1		Alternativa 2	
		GU.AB.01a	GU.AB.02a	GU.AB.01b	GU.AB.02b
Uso predominante residencial (art. 138.1.A)					
Densidad máxima	Densidad máxima (art. 138.1.A.a)) *(habitantes+estudiantes/hectárea)*	400	400	400	400
	Superficie total del ámbito *(hectáreas)*	1,21	3,30	1,21	3,30
	Número de habitantes y estudiantes potenciales *(habitantes y estudiantes)*	98	317	105	317
	Densidad actuación básica *(habitantes y estudiantes / hectárea)*	80,82	96,11	86,60	96,11
	Cumplimiento del estándar **(Cumple - No cumple)**	**Cumple**	**Cumple**	**Cumple**	**Cumple**
Espacios libres públicos, dotaciones y equipamientos	Techo máximo lucrativo de cualquier uso *(m^2 de techo lucrativo de cualquier uso)*	7.519	27.470	11.908	27.470
	40 m^2 de suelo de espacios libres públicos, dotaciones y equipamientos por cada 100 m^2 de edificación *(m^2 mínimos según LSENPC art. 138.1.A.c))*	3.007	10.988	4.763	10.988
	Superficie de suelo de espacios libres públicos, dotaciones y equipamientos en la actuación básica *(m^2 de suelo si contar clave P, viario ni sistemas generales)*	9.002	11.602	7.454	11.602
	Cumplimiento del estándar **(Cumple - No cumple)**	**Cumple**	**Cumple**	**Cumple**	**Cumple**
	Al menos el 50% debe corresponder a los espacios libres públicos *(m^2 mínimos de espacios libres públicos según LSENPC Art, 138.1.A.c))*	1.503	5.494	2.381	5.494
	Superficie de espacios libres públicos (m^2 suelo)	9.002	7.444	5.097	7.444
	Cumplimiento del estándar **(Cumple - No cumple)**	**Cumple**	**Cumple**	**Cumple**	**Cumple**
Edificabilidad bruta máxima	Edificabilidad bruta máxima según art. 138.1.A.b)) LSENPC *(m^2 techo / m^2 suelo)*	1,20	1,20	1,20	1,20
	Edificabilidad bruta máxima de la actuación básica *(m^2 techo / m^2 suelo)*	0,62	0,83	0,98	0,83
	Cumplimiento del estándar **(Cumple - No cumple)**	**Cumple**	**Cumple**	**Cumple**	**Cumple**

Figura 126. Cumplimiento estándares urbanísticos actuaciones básicas con uso predominante industrial o actividades del sector económico terciario. Alternativas 1 y 2 del Campus de Guajara
Elaboración propia

Cumplimiento estándares urbanísticos actuaciones básicas de las alternativas 1 y 2. Campus de Guajara.

Artículo 138.1.C de la LSENPC.		Actuaciones básicas de la Alternativa 1		Actuaciones básicas de la Alternativa 2	
		GU.AB.03a	GU.AB.04	GU.AB.03b	GU.AB.04
Uso predominante industrial o actividades del sector económico terciario (art. 138.1.C)					
Espacios libres públicos, dotaciones y equipamientos	Superficie total del ámbito *(m^2 de suelo)*	43.239	11.756	41.289	11.756
	10% de la superficie total de la actuación básica destinada a espacios libres *(m^2 mínimos según LSENPC)*	4.324	1.176	4.129	1.176
	Superficie destinada a espacios libres *(m^2 de suelo)*	9.549	4.390	8.946	4.390
	Cumplimiento del estándar **(Cumple - No cumple)**	**Cumple**	**Cumple**	**Cumple**	**Cumple**

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 393 de 511

precisión su incidencia en el cómputo y asegurar una justificación jurídico-técnica más robusta.

Dado que el alcance del presente documento es el propio de un Borrador, dicho nivel de detalle se abordará en la redacción de la Modificación menor para su aprobación inicial. Por esta razón, y pese a su adecuación general a los estándares, las Alternativas 1 y 2 se valoran con 2 puntos, y no con la puntuación máxima.

3. Legislación sectorial

Mucha de la legislación sectorial aplicable no afecta a lo propuesto en el ámbito objeto de la presente Modificación menor, tal y como se puede comprobar en el apartado "2.2 Legislación sectorial" de la Memoria informativa de este Borrador.

No obstante, en relación con la **legislación sectorial derivada de aeropuertos**, resulta necesario evaluar el cumplimiento de la servidumbre acústica por la proximidad del ámbito al Aeropuerto Tenerife Norte-La Laguna.

A estos efectos, resulta de aplicación el Anexo II del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo relativo a zonificación acústica y objetivos de calidad acústica. Dicho anexo establece los objetivos de calidad acústica para ruido aplicables a áreas urbanizadas existentes.

Dado que las actuaciones básicas suponen nuevos usos, les es de aplicación la Tabla del Anexo II del Real Decreto 1367/2007, para nuevos usos. En cambio, para el suelo ya urbanizado y las edificaciones existentes, es de aplicación la tabla del mencionado Anexo II denominada "Objetivos de calidad acústica para ruido aplicables a áreas urbanizadas existentes".

Con la excepción de una pequeña parte del campus, en el entorno de las Facultades de Economía, Empresa y Turismo y Derecho, el ámbito se sitúa entre las isófonas L_d de 55 y 60 dB. De hecho, todas las actuaciones propuestas para el Campus de Guajara se encuentran dentro de este rango. Conforme a los objetivos de calidad acústica para nuevos usos[94], todas las actuaciones básicas, y que, por lo tanto, comportan nuevos usos, delimitadas en el Campus de Anchieta, para cualesquiera de las dos alternativas propuestas (Alternativas 1 y 2) cumplirían con los objetivos de calidad acústicas establecidos en el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre.

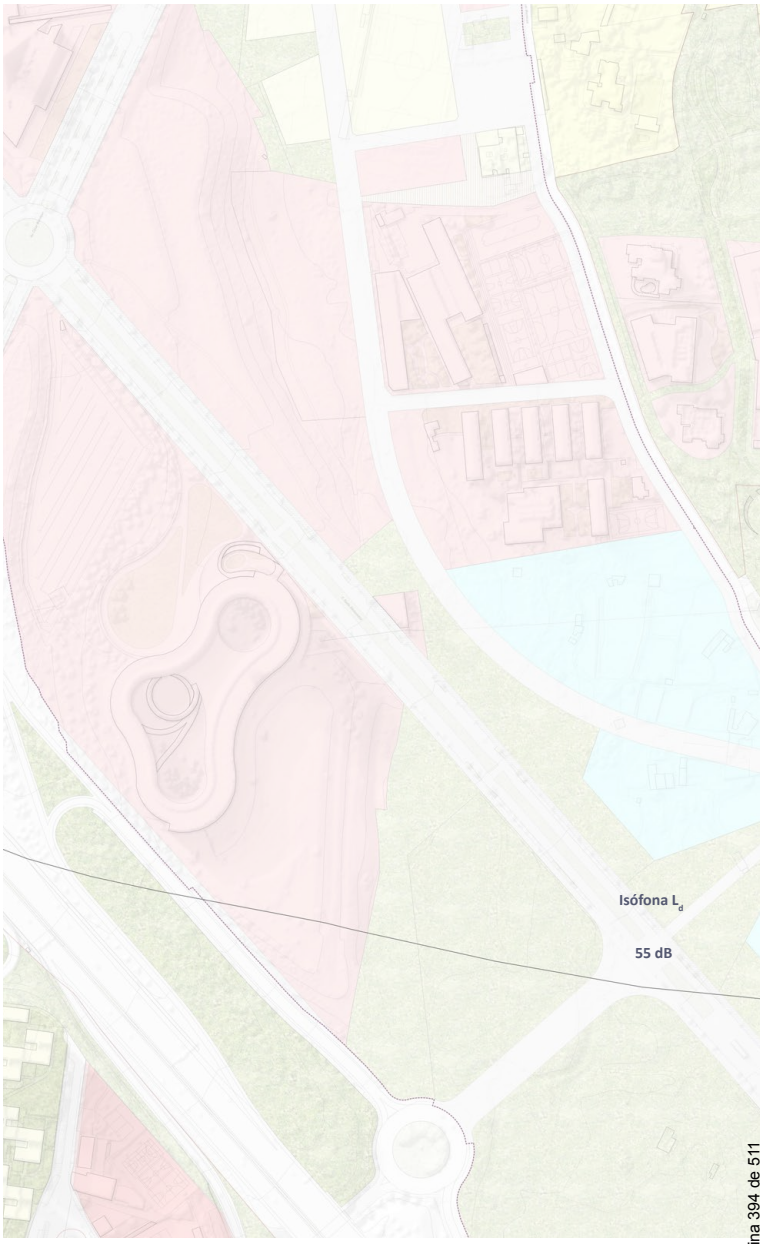


Figura 127. Superposición de la delimitación de servidumbre acústica con la Alternativa 2.
Elaboración propia

94 Ver *Figura 5* de la presente Memoria.

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 394 de 511

Por todo ello, desde el punto de vista de la legislación sectorial en materia de aeropuertos y ruido, se asigna una puntuación de 3 puntos a las tres alternativas consideradas.

Con respecto a lo relativo a **aguas y riesgo de inundación**, en el ámbito del Campus de Guajara se identifica la presencia del Barranquillo del Charcón. El riesgo asociado a este cauce se encuentra catalogado por el Consejo Insular de Aguas de Tenerife, constando en la ficha nº 551 del Registro de Riesgos.

En la Alternativa 0, la totalidad del ámbito afectado por este riesgo mantiene su calificación como sistema general docente al servicio de la universidad. Esta solución resulta poco adecuada por dos motivos principales: por un lado, la complejidad de su adquisición y gestión; y, por otro, porque el riesgo de inundación es incompatible con la implantación de usos docentes, salvo en lo que se refiere a espacios libres. En consecuencia, esta alternativa se valora con 1 punto.

Por el contrario, las Alternativa 1 y 2 reconocen expresamente la existencia de este riesgo y sumen las medidas correctoras previstas en la ficha del Registro de Riesgos, que contempla la liberación del suelo ocupado por edificaciones. Para facilitar su ejecución, ambas alternativas delimitan una actuación aislada (GU.AA.06) que, en la fase de redacción de la Modificación menor para su aprobación inicial, incorporará una estimación del coste de adquisición del suelo, la indemnización por las edificaciones existentes y, en su caso, las compensaciones que procedan por el traslado o cese de posibles actividades económicas. Todo este ámbito se califica como ELAJ, y afecta a un pequeño enclave residencial en torno al Pasaje del Almendrero.

Esta delimitación de la actuación GU.AA.06 permite programarla dentro del Programa de Actuación Urbanística de la presente Modificación menor, asignándole un horizonte temporal compatible con la sostenibilidad económica de la administración actuante. Asimismo, la actuación deberá

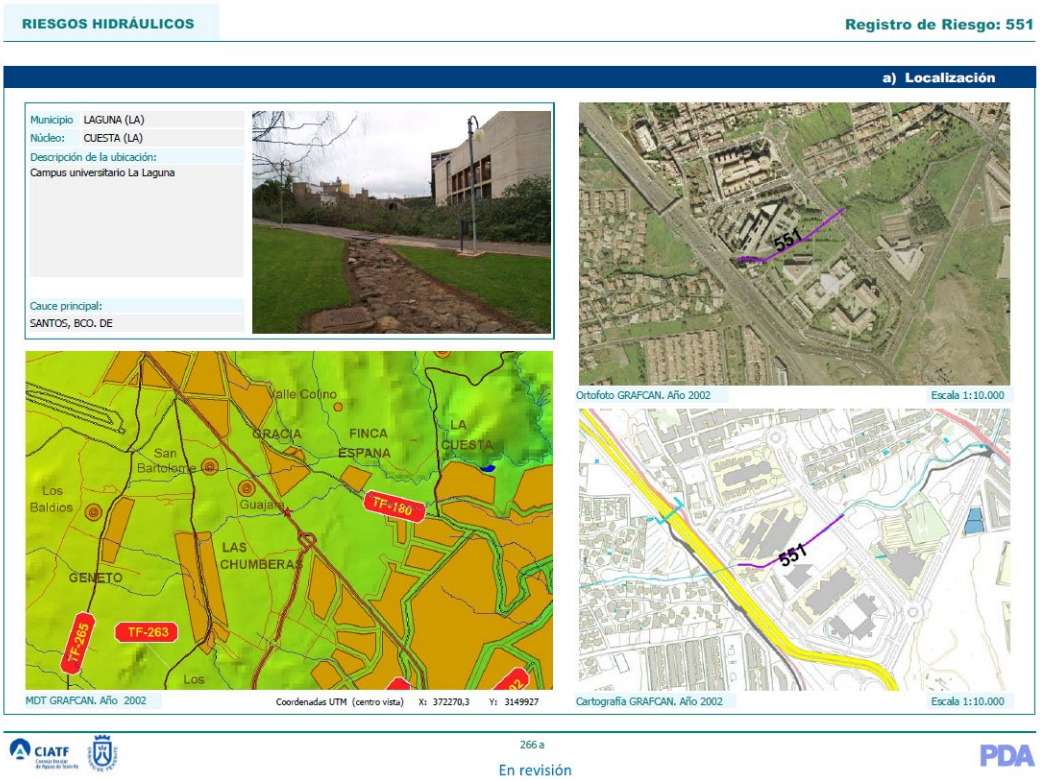


Figura 128. Ficha del riesgo asociado al Barranquillo del Charcón (o del Macario)

Fuente: Consejo Insular de Aguas de Tenerife. Registro de Riesgos del Plan Hidrológico de Tenerife.

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 395 de 511

incorporar las medidas específicas recogidas en la ficha nº 551 del Registro de Riesgos, además de aquellas otras que se determinen necesarias durante la tramitación y, en particular, en la fase de aprobación inicial.

Por todo lo anterior, la Alternativa 0 se puntúa con 1 punto, mientras que las Alternativas 1 y 2 obtienen 3 puntos.

En relación con la **legislación sectorial aplicable a infraestructuras viarias**, la única actuación susceptible de verse condicionada por las servidumbres asociadas a la TF-5 es la GU.AA.06. En este sentido, la propuesta de calificar íntegramente el ámbito como ELAJ resulta compatible con dichas servidumbres, al tratarse de una ordenación que no incorpora aprovechamiento urbanístico ni usos edificatorios incompatibles.

Adicionalmente, debe valorarse la compatibilidad con el viario estructurante existente, evitando conflictos con trazados viarios previstos o con suelos ya calificados como sistema general viario en el PGO vigente. A este respecto, ninguna de las alternativas planteadas (1 y 2) modifica la delimitación de la red viaria estructurante que conforma el sistema general del PGO vigente.

En particular, se mantiene inalterada la estructura asociada a la TF-5 y a los sistemas generales de la red viaria SGRV-7 y SGRV-11, correspondientes, respectivamente, a la calle Radio Aficionados y a la avenida César Manrique.

Por todo ello, bajo este criterio, se asigna una valoración de 3 puntos a las tres alternativas.

En relación con la **compatibilidad de la ordenación propuesta con elementos catalogados o inventariados**, el Catálogo de protección del PGO de San Cristóbal de La Laguna no identifica ningún bien dentro del ámbito del Campus de Guajara.

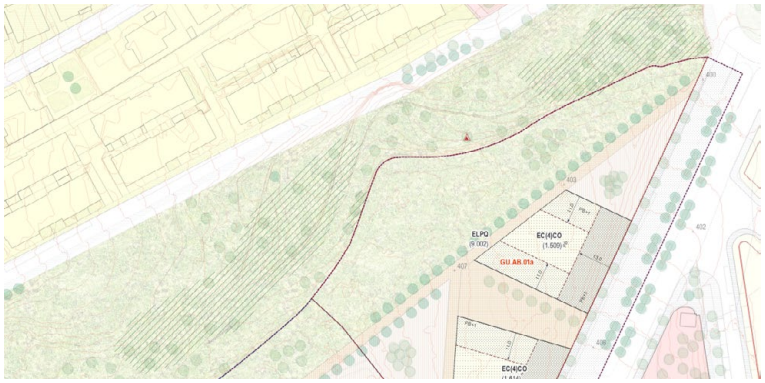


Figura 129. Cipreses de Mackay con la superposición de la ordenación propuesta en la Alternativa 1

Elaboración propia

Ahora bien, sí que se identifican varios elementos con valor arquitectónico y ambiental, que aun no siendo reconocidos en el Catálogo de protección de San Cristóbal de La Laguna, son merecedores de protección:

- Biblioteca Central de la Universidad de La Laguna. El suelo donde se ubica esta edificación es calificado por las tres alternativas como sistema general docente al servicio de la universidad, por lo que dicha calificación es perfectamente compatible con la protección y puesta en valor del bien reconocido.

- Alcornoque de Mackay alrededor del barranquillo del Charcón. En las tres alternativas se califica el suelo donde está situado como sistema de espacios libres, por lo que se considera que es compatible con su puesta en valor y protección.

- Cipreses de Mackay. Se encuentran alrededor del barranquillo del Charcón, en el límite de poniente del ámbito del Campus de Guajara objeto de la presente Modificación menor. El ámbito donde están situados está calificado como sistema de espacios libres en las tres alternativas planteadas, por lo que su protección y puesta en valor es perfectamente compatible con la calificación urbanística propuesta.

En consecuencia, al no existir afecciones negativas sobre los elementos patrimonia-

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 396 de 511



Foto 121. Cipreses de Mackay alrededor del barranquillo del Charcón
Colectivo CCRS, agosto de 2024



Foto 122. Acera insuficiente en camino de Las Mantecas
Colectivo CCRS, junio de 2025



Foto 123. Recorrido informal conexión calle Radio Aficionados con rotonda de Bellas Artes
Colectivo CCRS, enero de 2026

les catalogados o con valor ambiental, y al mantenerse una compatibilidad total entre la ordenación urbanística y la protección de dichos elementos, se otorga una valoración de 3 puntos a las tres alternativas (0, 1 y 2).

Respecto al **impacto de género**, cabe valorar las alternativas integrando el género como un principio transversal del planeamiento, situando en el centro la vida cotidiana de las personas y atendiendo especialmente a las necesidades de los colectivos más vulnerables. Esta evaluación, en el marco del presente Borrador, tiene carácter orientativo para comparar las diferentes alternativas, siendo el documento de la Modificación menor que se presenta a aprobación inicial, donde deberá incluirse la evaluación formal del impacto de género de las actuaciones previstas.

- Accesibilidad universal y movilidad segura. Uno de los ejes centrales del análisis es la posibilidad de que personas con movilidad reducida puedan transitar adecuadamente por los espacios públicos. Esto implica evaluar el estado de acera y rampas y la eliminación de barreras físicas.

  · Actualmente, la conexión peatonal entre la calle Radio Aficionados y la rotonda de Bellas Artes presenta un funcionamiento claramente deficiente, ya que el itinerario se realiza de forma informal atravesando la parte baja de la parcela donde se ubica la Facultad de Bellas Artes. Este recorrido, además de carecer de un diseño urbano reconocible, resulta inseguro y no accesible: no garantiza condiciones mínimas para personas con movilidad reducida o con necesidades específicas de desplazamiento (silla de ruedas, andadores, carros de bebé, carritos de la compra, personas mayores o con diversidad funcional, etc.).

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 397 de 511

Frente a esta situación, las Alternativas 1 y 2 incorporan la actuación aislada GU.AA.04, que plantea un itinerario peatonal formalizado a través de un parque, resolviendo un desnivel aproximado de 5 metros en una longitud de unos 225 metros. Esta relación longitud/desnivel permite proyectar un recorrido con pendiente suave, compatible con criterios de accesibilidad universal, y con capacidad para integrar elementos de confort y seguridad (descansillos, iluminación, etc.). En consecuencia, el paso deja de depender de un atajo informal y pasa a convertirse en un eje peatonal utilizable por toda la población.

- Por otra parte, el encuentro entre las calles Las Cruces y Rufino se encuentra actualmente sin resolver, generando discontinuidades en la red viaria y, especialmente, en la red peatonal. La Alternativa 0 plantea su conexión mediante una tercera calle que prolongaría la calle Las Lagunetas hasta la rotonda de Las Mantecas; sin embargo, al no acompañarse de una actuación delimitada y programada, su materialización resulta incierta, con una gestión urbanística compleja y una ejecución difícilmente garantizable.

  En cambio, las Alternativas 1 y 2, a través de la actuación básica GU.AB.04, resuelven la conexión directa entre Las Cruces y Rufino sin necesidad de un tercer vial, lo que mejora la coherencia del trazado, simplifica la gestión y permite su programación en el Programa de Actuación de la Modificación menor.

- Un tercer punto a destacar en este apartado es el cul-de-sac de la calle Las Lagunetas. En la Alternativa 0 se prevé su continuidad, pero sin una delimitación clara ni una programación concreta, de modo que persiste el riesgo de que la calle siga funcio-



Foto 124. Calle sin salida. Calle Rufino.
Colectivo CCRS, abril de 2025



Foto 125. Calle sin salida. Calle las Cruces
Colectivo CCRS, septiembre de 2024



Foto 126. Calle sin salida. Calle Las Lagunetas
Colectivo CCRS, enero de 2026

Cód. Validación: [illegible] | Verificación: https://[illegible].sedelectronica.es/ | Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 398 de 511



Foto 127. Callejón de conexión peatonal calle las Cruces y Rufino
Colectivo CCRS, septiembre de 2024



Foto 128. Calle Radio Aficionados sin actividad urbana
Colectivo CCRS, junio de 2025



Foto 129. Facultad de Belals Artes aislada y discontinuidades de la vía
Colectivo CCRS, septiembre de 2024

nando como un "final" inconexo. Por este motivo, en las Alternativas 1 y 2 se define una actuación aislada específica destinada a dar continuidad a Las Lagunetas y conectar el trazado con la calle Radio Aficionados, reforzando la estructura de la red local.

· En relación con los dos aspectos anteriores, cabe destacar que los fondos de saco obligan a retroceder, a realizar rodeos o a depender de cruces y recorridos menos evidentes. Esto penaliza de forma particular a personas con movilidad reducida, para quienes cada metro adicional supone un esfuerzo mayor, personas que realizan desplazamientos cotidianos de cuidado (empujar carritos, acompañar menores o mayores, transportar compras, etc.), requieren itinerarios continuos, seguros y sin barreras, además de personas que evitan trayectos inseguros o poco visibles, especialmente en horarios de menor actividad.

- Visibilidad, percepción de seguridad y delimitación de espacios. El análisis de visibilidad y percepción de seguridad es importante para reducir situaciones de riesgo en el espacio público.

· Itinerarios informales y fondos de saco. Los recorridos improvisados, como el paso actual entre la calle Radio Aficionados y la rotonda de Bellas Artes, tienden a concentrar problemas de visibilidad, aumentando la exposición a espacios poco transitados. Del mismo modo, los fondos de saco, como los mencionados en el apartado anterior, reducen las opciones de movimiento y obligan a retroceder por el mismo punto, lo que incrementa la sensación de inseguridad. La Alternativa 0 no plantea actuaciones específicas para ejecutar la ordenación propuesta. Con las alternativas 1 y 2 se da solución a los problemas detectados.

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 399 de 511

· Conexión peatonal de la calle las Discontinuidad en el encuentro de las calles Las Cruces y Rufino. La ausencia de una actuación delimitada y programada para este cruce en la A0, genera un ámbito fragmentado, con un callejón que dificulta la visibilidad y genera un espacio inseguro para las personas en general. Con las alternativas 1 y 2 se delimita la actuación básica GU.AB.04 con la que se da solución a este problema, ofreciendo un cruce abierto, acompañado de actividad urbana y con más alternativas de paso, incluido un recorrido a través del espacio libre adyacente.

· Calle Radio Aficionados y entorno de parada de tranvía. La calle Radio Aficionados funciona como un eje de alta accesibilidad por la presencia de paradas de tranvía y su papel estructurante, pero presenta tramos con escasa actividad urbana, especialmente en el entorno de la parada de Las Mantecas. Esta situación genera espacios de paso donde disminuye la vigilancia natural que ofrecen las plantas bajas activas y aumenta la percepción de inseguridad, pese a existir el paso del tranvía. Con las Alternativas 1 y 2 se buscan puntos de cruce en la extensión de la avenida de los Estudiantes con la calle Radio Aficionados a través de un espacio libre que acompaña recorridos que favorecen la movilidad activa y saludable. Por otra parte, se busca que alrededor de la parada de tranvía de Las Mantecas aparezca el polo de la Innovación y del Deporte, donde el suelo calificado como SGPD al suroeste de la calle Radio Aficionados pueda acoger el nuevo pabellón deportivo de San Cristóbal de La Laguna, y al noreste, el polo de la innovación con ciertos frentes donde puedan ubicarse oficinas.

· Aislamiento de la Facultad de Bellas Artes. La Facultad de Bellas Artes aparece como único foco de actividad en un tramo amplio entre el cruce de la calle Radio Aficionados con la avenida César Manrique y la calle Las Cruces (más de 700 metros). Así, se generan vacíos urbanos con baja intensidad peatonal, lo que empeora la percepción de seguridad y reduce el uso del espacio público por parte de quienes necesitan trayectos cómodos y previsibles.

- Actividad urbana y vitalidad del espacio público. La presencia de actividad urbana en planta baja es fundamental para generar recorridos activos, seguros y con presencia social constante.

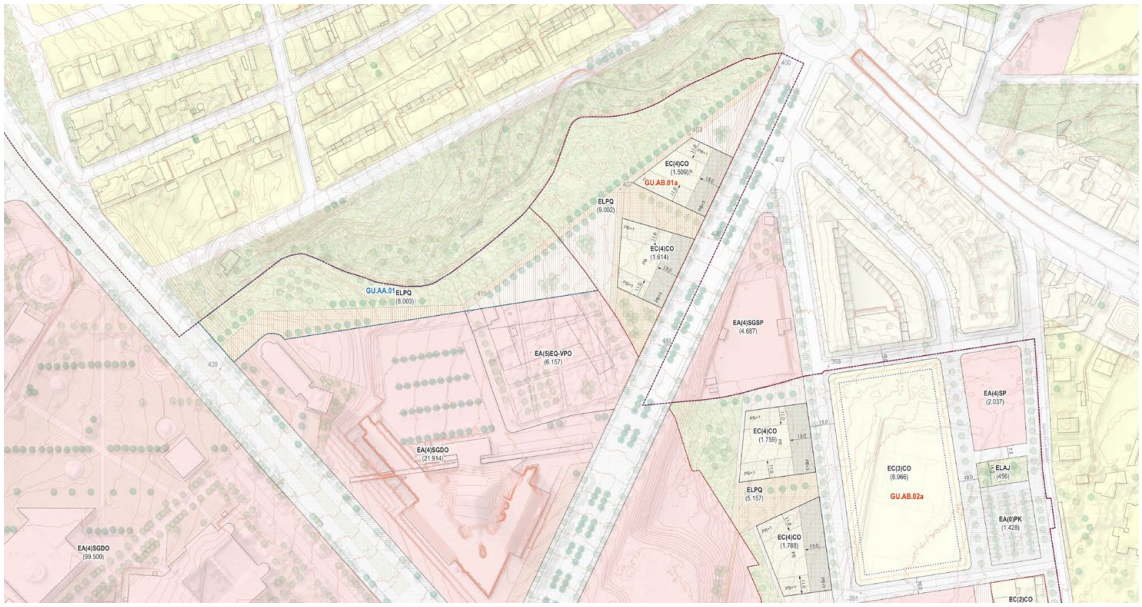
  · Tanto en la Alternativa 1 como en la 2, se plantea, en la medida de lo posible, que las edificaciones en planta baja alberguen actividades compatibles (comercio, restauración, accesos a facultades, etc.), reforzando la vitalidad de los recorridos peatonales. Los *Mapas 139 y 141* de esta Memoria destacan, en rojo, los puntos del campus donde se prevé esta actividad.

  · En ambas alternativas se ha priorizado un enfoque de urbanismo con perspectiva de género, pese al vacío urbano que caracteriza el ámbito objeto de la Modificación menor en el Campus de Guajara. En este sentido, se propone consolidar la avenida de los Estudiantes como eje estructurante de actividad, capaz de articular el ámbito y su relación con el entorno, actuando como corredor principal de movilidad activa y saludable. Este planteamiento es coincidente con al ACC.GU.02 que ha guiado la ordenación del Campus de Guajara en este Borrador, tanto para la Alternativa 1 como para la 2. Al ser el eje que fomenta la movilidad a pie y en bicicleta, es el que concentra los puntos de actividad y estancia, incrementando la presencia social del espacio público a lo largo del día.

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 400 de 511



Mapa 143. Ejemplo de la ordenación indicativa donde se pueden observar los puntos en los que se busca una cierta actividad e intercambio en la planta baja: comercios, restauración, entardas a facultades, etc. Ejemplo de la Alternativa 1
Elaboración propia



Mapa 144. Traslado del dibujo al plano de ordenación indicativa. Ejemplo de la Alternativa 1
Elaboración propia

Finalmente, respecto a los condicionantes derivados de la legislación sectorial, y conforme a los *Mapas 145 y 146* que acompaña esta Memoria, se analiza el condicionante vinculado a la **red eléctrica**, con el objetivo de identificar posibles interferencias con instalaciones existentes y evaluar las afecciones derivadas.

A través del ámbito de la presente Modificación menor para el Campus de Guajara discurren tres líneas de alta tensión de 66 kV: Geneto-Guajara 2, El Rosario-Guajara y Buenos Aires-Guajara. De acuerdo con el artículo 162.3 del Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y los procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica, en el caso de líneas eléctricas aéreas, *queda limitada de árboles y prohibida la construcción de edificios e instalaciones industriales en la franja definida por la proyección sobre el terreno de los conductores extremos en las condiciones más desfavorables, incrementada con las distancias reglamentarias a ambos lados de dicha proyección*. De las actuaciones previstas, la que se ve potencialmente más condicionada po

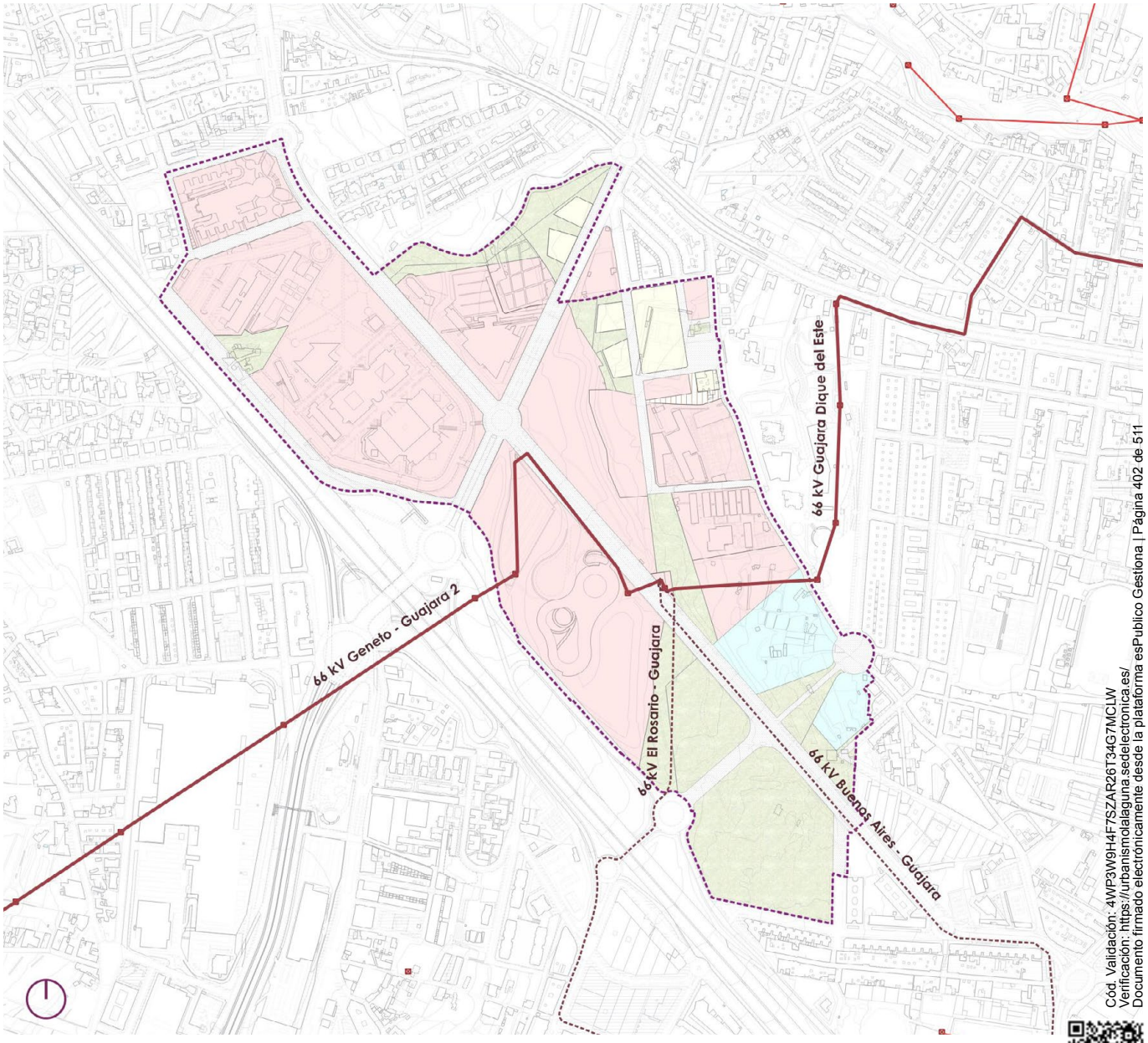
Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 401 de 511

el trazado de estas líneas es la actuación básica GU.AB.03, tanto en su versión de la Alternativa 1 como en la 2, al incorporar, sobre todo en la Alternativa 2, unidades de zona con aprovechamiento urbanístico. En la alternativa que finalmente se seleccione como base para la redacción del documento de aprobación inicial, será necesario realizar un estudio específico de detalle que:

- Precise con mayor exactitud la traza y la zona de afección de cada línea dentro del ámbito del Campus de Guajara de esta Modificación menor.
- Determine las limitaciones efectivas sobre la edificación, el arbolado y la urbanización.
- Permita ajustar la ordenación pormenorizada para garantizar la compatibilidad con las servidumbres derivadas de la red eléctrica,
- Valore su incidencia sobre la viabilidad técnica y económica de la actuación, particularmente en los ámbitos con aprovechamiento lucrativo, así como sobre los suelos ya adquiridos por la administración.

Mapa 145. Red energía eléctrica en el Campus de Anchieta

Elaboración propia a partir de la información facilitada por el Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna



Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 402 de 511

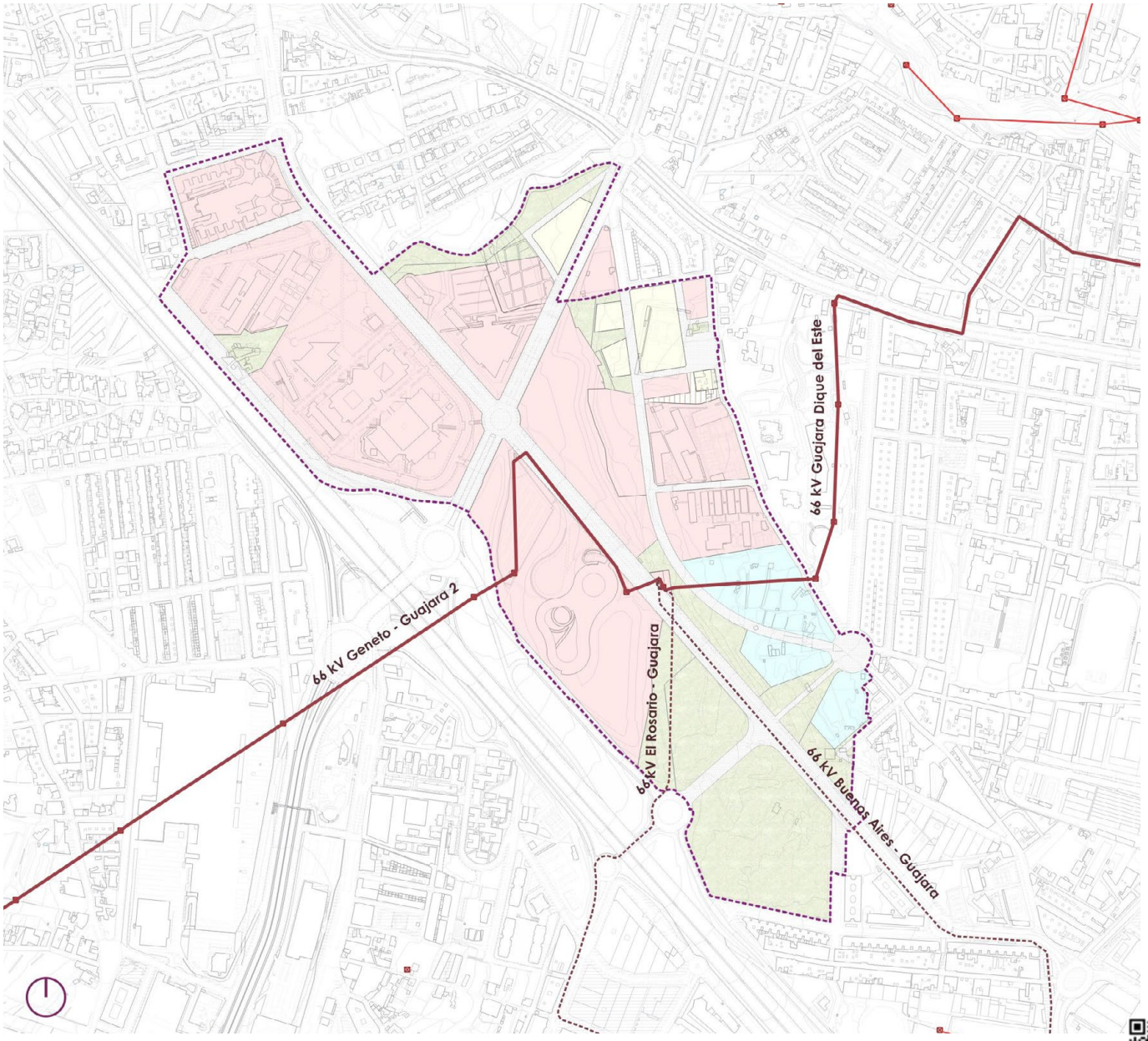
Mapa 146. Red energía eléctrica en el Campus de Anchieta

Elaboración propia a partir de la información facilitada por el Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna

Por otra parte, cabe señalar que en el ámbito objeto de la presente Modificación menor para el Campus de Guajara se localiza la Subestación Eléctrica de Guajara, infraestructura estratégica para el suministro eléctrico del entorno.

La Alternativa 0 califica el suelo donde se implanta la subestación como ELAJ (sistema de espacios libres de áreas de juego infantiles y áreas ajardinadas) y destina el suelo previsto para su ampliación a sistema viario, una ordenación que no resulta compatible con la situación real ni con las necesidades funcionales de esta instalación, al no reconocer adecuadamente su uso dotacional y al introducir determinaciones que podrían condicionar su operatividad y crecimiento.

En cambio, las Alternativas 1 y 2 reconocen expresamente el suelo ocupado por la subestación como sistema general de servicio público, calificación plenamente compatible con el uso de infraestructura eléctrica. Asimismo, ambas alternativas incorporan y ordenan el ámbito previsto para su ampliación, garantizando la continuidad funcional de la instalación y evitando incompatibilidades urbanísticas futuras.



Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 403 de 511



Foto 130. Subestación eléctrica en calle Radio Aficionados (Guajara)

Colectivo CCRS, septiembre de 2024



Mapa 147. Derecha. Alternativa 0. Subestación eléctrica en Guajara

Elaboración propia



Foto 131. Subestación eléctrica en calle Radio Aficionados (Guajara)

Colectivo CCRS, septiembre de 2025



Mapa 148. Alternativa 1. Subestación eléctrica en Guajara

Elaboración propia

4. La ordenación ambiental y territorial

Respecto la planificación sectorial territorial, verificamos la incidencia de los siguientes planes:

- **Plan Hidrológico de Tenerife.** Tal y como se ha señalado en apartados anteriores, el riesgo asociado a este cauce se encuentra catalogado por el Consejo Insular de Aguas de Tenerife, constando en la ficha nº 551 del Registro de Riesgos, donde se identifica la existencia de ocupaciones y edificaciones en el entorno inmediato del cauce y se establecen medidas correctoras orientadas a la reducción del riesgo y a la recuperación de la funcionalidad hidráulica.

  La Alternativa 0 mantiene la calificación como sistema general docente en el ámbito afectado por el riesgo iden-

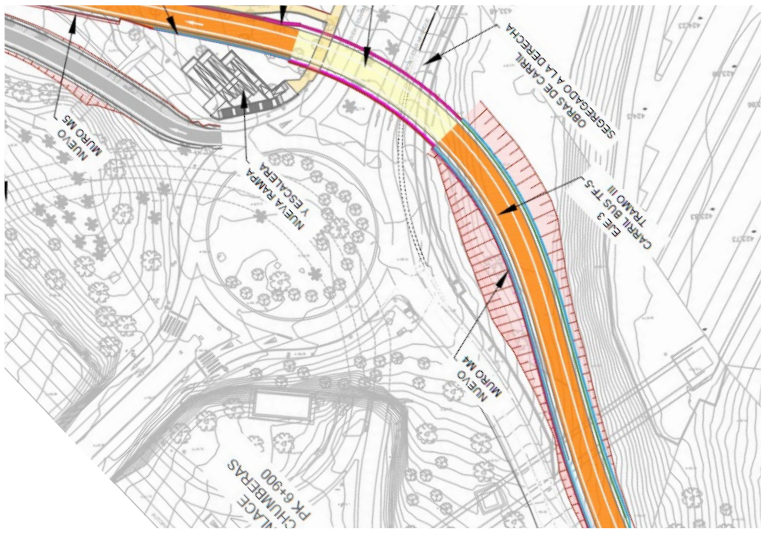
Condicionantes de análisis de las alternativas según: **"3. Legislación sectorial"**
Campus de Guajara

Condicionante - Variable		Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
		Valoración	Valoración	Valoración
3.1. Aeropuertos	3.1.1. Servidumbre acústica	3	3	3
3.2. Aguas y riesgo de inundación	3.2.1. Riesgo de inundación	1	3	3
	3.2.2. Interacción con cauces	1	3	3
3.3. Carreteras	3.3.1. Servidumbres y afecciones	3	3	3
	3.3.2. Evitar conflictos con trazados proyectados e integración con el viario estructurante existente calificados como sistema general por el Plan General	3	3	3
3.4. Patrimonio cultural	3.4.1. Compatibilidad ordenación propuesta con elementos catalogados e inventariados	3	3	3
3.5. Impacto de género	3.5.1. Accesibilidad universal	1	2	2
	3.5.2. Visibilidad y control visual	1	2	2
	3.5.3. Recorridos activos y seguros	1	3	3
3.6. Infraestructuras	3.6.1. Red eléctrica	2	2	2
Puntuación total		19	27	27

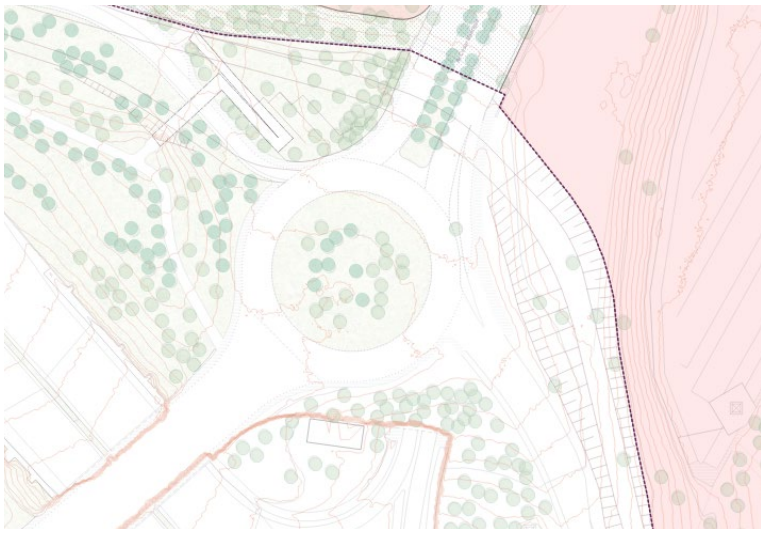
Figura 130. Condicionantes de análisis de las alternativas según legislación sectorial. Campus de Guajara.

Elaboración propia

Código Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 404 de 511



Mapa 149. Planta general sobre cartografía. Proyecto original
Fuente: Proyecto "Prolongación del Carril Bus en la TF-5 Fase II (HUC-Las Chumberas).



Mapa 150. Adaptación proyecto prolongación del carril bus en las alternativas propuestas
Elaboración propia



Foto 132. Parada de guagua en la TF-5. Campus de Guajara
Fuente_ Google Earth

tificado, lo que no resulta adecuado desde la óptica del planeamiento hidrológico y de la gestión preventiva del riesgo. Por el contrario, las Alternativas 1 y 2 reconocen expresamente el condicionante hidráulico y lo traducen en una ordenación compatible, incorporando la actuación GU.AA.06 y la calificación del ámbito como ELAJ, lo que facilita: la liberación de edificaciones en el paso del cauce, la implementación de medidas correctoras y la integración del barranquillo como parte de un sistema de espacios libres con potencial de renaturalización y mejora ambiental.

- **PTEO de Infraestructuras y Dotaciones del Sistema Tranviario del Área Metropolitana de Tenerife**. La infraestructura tranviaria en la calle Radioaficionados se encuentra ya ejecutada y en funcionamiento. No se valora a efectos de comparación entre alternativas.

- **PTEO del Sistema Viario del Área Metropolitana de Tenerife**. No se identifican afecciones relevantes sobre el ámbito de la presente Modificación menor en el Campus de Guajara derivadas de este plan, por lo que no resulta objeto de valoración específica en este apartado.

- **Proyecto de prolongación del carril bus de la TF-5**. La ordenación del Borrador ha incorporado y trasladado este proyecto a las tres alternativas planteadas, garantizando su compatibilidad con la propuesta urbanística. Esta adaptación puede comprobarse en los *Mapas 150* (proyecto original) y *151* (traslado del proyecto a las alternativas), verificándose que las determinaciones de la Modificación menor no interfieren con la implantación del carril bus y, en su caso, ajustan la ordenación para asegurar su correcta integración.

Finalmente, en relación con el cumplimiento de los principios de desarrollo sostenible, el Objetivo de Desarrollo Sostenible (ODS

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 405 de 511

con mayor incidencia en la valoración de las alternativas es el ODS 11: "Ciudades y comunidades sostenible". Este objetivo promueve entornos urbanos compactos, accesibles, seguros, inclusivos y resilientes, y ha sido ampliamente abordado y valorado en el apartado "1. Legislación de carácter estatal" dentro de esta valoración conjunta de las alternativas según condicionantes normativos y sectoriales.

Condicionantes de análisis de las alternativas según: **"4. La ordenación ambiental y territorial"**
Campus de Guajara

Condicionante - Variable		Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
		Valoración	Valoración	Valoración
4.1. Planificación sectorial territorial	4.1.1. Plan Hidrológico de Tenerife	2	3	3
	4.1.2. PTEO del Sistema Tranviario del Área Metropolitana de Tenerife	No aplica	No aplica	No aplica
	4.1.3. PTEO del Sistema Viario del Área Metropolitana de Tenerife	No aplica	No aplica	No aplica
4.2. Estrategias sectoriales	4.2.1. Principios de desarrollo sostenible (ODS 11)	Ver Figura 128, variable "1.2. Desarrollo urbano sostenible e integrado"		
Puntuación total		2	3	3

Figura 131. Condicionantes de análisis de las alternativas según "La ordenación ambiental y territorial". Campus de Guajara
Elaboración propia

5. Planeamiento urbanístico

Ninguna de las tres alternativas propuestas contempla la clasificación de nuevo suelo de rústico a urbanizable.

En relación con el tipo de determinaciones urbanísticas del PGO vigente que se pretenden modificar, debe señalarse que no se modifica la ordenación estructural, salvo en lo relativo a algunos sistemas generales al servicio de la Universidad (SGDO, SGSC y SGPU). La desafección de estos sistemas queda debidamente justificada en el capítulo "6. Justificación de la pérdida de funcionalidad urbanística de la reserva de suelo para sistemas generales universitarios" de la presente Memoria justificativa.

Más allá de estos sistemas generales universitarios, no se modifica ningún sistema general de la red viaria. Las actuaciones básicas propuestas en las Alternativas 1 y 2 no incluyen suelos calificados como sistemas generales viarios (SGRV).

Además, se respetan los límites establecidos en el artículo 166 de la LSENPC respecto a la superficie mínima de zonas verdes y espacios libres. Según el cuadro de la *Figura 121* de la presente Memoria, la superficie calificada como sistema de espacios libres para el Campus de Guajara en la Modificación menor es la siguiente: 48.551 m^2 (Alternativa 0), 116.777 m^2 (Alternativa 1) y 112.169 m^2 (Alternativa 2). Esto confirma que, en cualquiera de las dos alternativas propuestas, se incrementa la superficie destinada a espacios libres respecto al planeamiento vigente.



Foto 133. Desnivel topográfico entre la Facultad de Bellas Artes y la Residencia Universitaria Parque de las Islas
Colectivo CCRS, abril de 2025

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 406 de 511

Finalmente, respecto a las calificaciones urbanísticas propuestas, se mantienen las ya existentes en los entornos próximos a las actuaciones. No obstante, se propone la creación de las siguientes claves urbanísticas:

- EA(0)PK. Nueva calificación para aparcamiento en superficie.

- EA(5)EQ-VPO. Esta clave está destinada expresamente a suelo dotacional público para la implantación de vivienda protegida de promoción pública. Esta nueva clave permite identificar de forma clara y diferenciada aquellos ámbitos en los que el uso dotacional se orienta a reforzar el parque público residencial, sin desnaturalizar su condición de servicio de interés general.

Las determinaciones normativas de esta nueva categoría se desarrollarán para la fase de aprobación inicial de esta Modificación menor, una vez seleccionada la alternativa a desarrollar.

6. Marco jurídico y administrativo

Este apartado sintetiza el encaje jurídico-administrativo de la ordenación propuesta para el Campus de Guajara, tomando como criterio general preservar el destino público de los suelos obtenidos mediante expropiación y minimizar cualquier alteración de la calificación que motivó su adquisición, tal y como se ha analizado en detalle en el apartado "1. Legislación de carácter estatal". En términos generales:

- La Alternativa 0 mantiene la calificación vigente de los suelos como sistemas generales al servicio de la Universidad, con menor riesgo jurídico en materia de reversión, pero sin corregir los desajustes y dificultades de gestión ya identificados.

- Las Alternativas 1 y 2 introducen ajustes puntuales en determinadas parcelas, que se justifican por razones de interés general y se configuran, en todo caso, como reasignaciones a usos públicos (dotaciones, espacios libres, viario, vivienda protegida de promoción pública), acompañadas de mecanismos de compensación urbanística cuando procede, con el objetivo de garantizar que no exista pérdida neta del destino público vinculado al servicio universitario.

Asimismo, en la fase de aprobación inicial se deberá reforzar la seguridad jurídica mediante:

- Revisión y contraste parcela a parcela de los expedientes de expropiación afectados.

- Justificación expresa de la persistencia del interés general en los nuevos usos.

- Incorporación de un Programa de Actuación Urbanística que asegure la programación y evite escenarios de inactividad administrativa.

Condicionantes de análisis de las alternativas según: **"5. Planeamiento urbanístico" y "6. Marco jurídico y administrativo"**
Campus de Guajara

Condicionante - Variable		Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
		Valoración	Valoración	Valoración
5. Planeamiento urbanístico	5.1. Clasificación del suelo	3	3	3
	5.2. Ordenación estructural	3	3	3
	5.3. Sistema de espacios libres	2	3	3
	5.4. Calificaciones urbanísticas	3	2	2
6. Marco jurídico y administrativo	6.1. Suelos adquiridos mediante expropiación	Valorado en el condicionante "1. Legislación de carácter estatal"		
Puntuación total		11	11	11

Figura 132. Condicionantes de análisis de las alternativas según "5. Planeamiento urbanístico" y "6. Marco jurídico y administrativo". Campus de Guajara

Elaboración propia

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 407 de 511

9.4 ÁMBITO DE GENETO

9.4.1 Estrategias específicas

En el ámbito de la reserva de suelo para el Campus universitario de Geneto se identifican una serie de estrategias específicas orientadas a reforzar su papel como espacio de transición urbano-rural, en coherencia con los principios de sostenibilidad territorial y de integración paisajística. Estas estrategias se apoyan en los valores de la matriz biofísica, el paisaje agrario y la infraestructura verde existentes, reconociendo el carácter periurbano del ámbito y su función dentro de la estructura territorial municipal.

Las estrategias propuestas se formulan en coherencia con las estrategias generales[95] definidas para el conjunto de los campus universitarios, si bien incorporan criterios específicos derivados del contexto territorial de Geneto. A diferencia de los ámbitos de Anchieta y Guajara, donde las actuaciones se orientan prioritariamente a la consolidación y densificación del tejido urbano, **en Geneto la prioridad estratégica se centra en la preservación de los valores ambientales y productivos**, así como en la mejora de la conectividad ecológica y funcional de los sistemas naturales, buscando un equilibrio entre resiliencia ambiental y conservación del paisaje rural tradicional.

El análisis del planeamiento urbanístico municipal pone de manifiesto que determinadas cuestiones del ámbito, especialmente las vinculadas a la preservación del paisaje agrario y a la ordenación del suelo rústico, trascienden la escala propia de una modificación menor. Este hecho cobra especial relevancia en el actual contexto de revisión del PGO de San Cristóbal de La Laguna, condicionada por la existencia de sectores de suelo urbanizable no ordenados, aún por definir, y por diferencias entre

95 Ver apartado *"E.2. De un conjunto disperso de espacios libres a un sistema de paseos, plazas y parques"* de esta Memoria justificativa



Foto 134. Diferentes vistas desde los alrededores del camino de la Charquilla
Colectivo CCRS, junio de 2025

Cód. Validación: WP3W9H4F7SZAP26N6G7MCW
Verificación: https://urbanismogladue.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 408 de 511

el planeamiento vigente y el modelo estratégico del Plan de Desarrollo Sostenible[96] que sirve de base para la futura revisión. Esta situación introduce un grado de incertidumbre en la definición del modelo estructural que afecta al ámbito de Geneto, particularmente tras la desaparición del campus universitario inicialmente previsto. Por ello, se considera más adecuado formular estas estrategias como recomendaciones dirigidas al proceso de revisión del PGO en trámite, en coherencia con el Modelo estratégico del Plan de Desarrollo Sostenible de La Laguna, sin condicionar las determinaciones que finalmente se adopten.

En este marco, se asumen como estrategias específicas las siguientes:

- **E.GE.01**. Revitalización de la matriz biofísica y preservación del paisaje agrario.

- **E.GE.02**. Refuerzo del sistema de espacios libres y de la conectividad ecológica en continuidad con la infraestructura verde municipal.

96 Agenda Urbana de San Cristóbal de La Laguna.

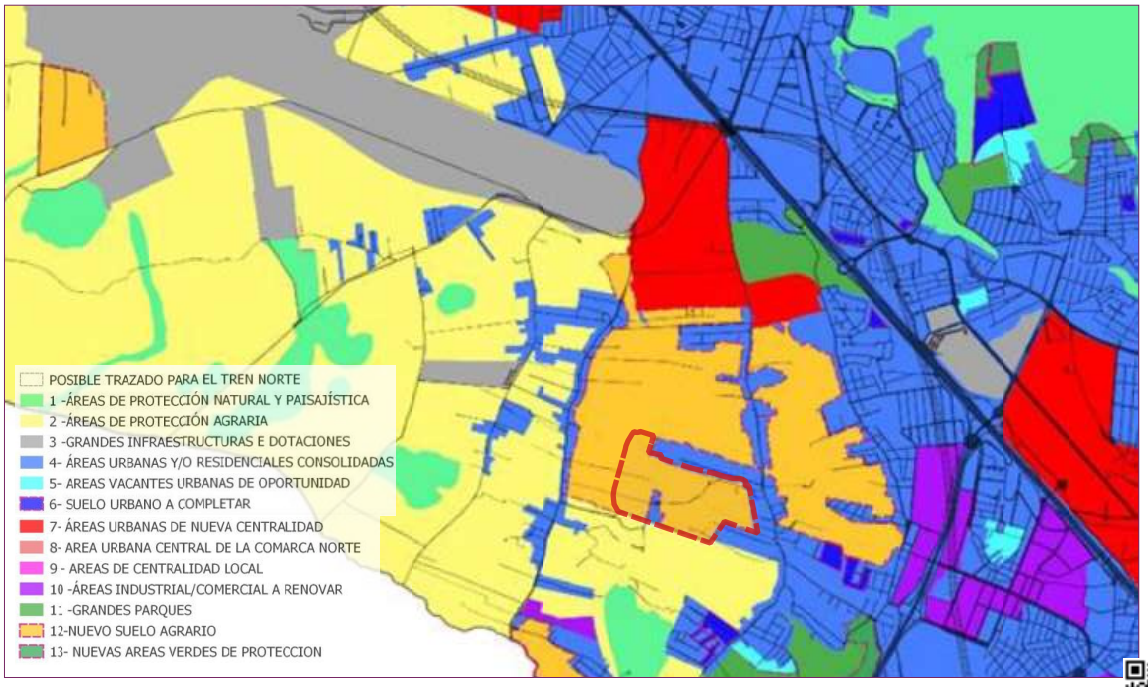
E.GE.01. Revitalización de la matriz biofísica y preservación del paisaje agrario

Esta estrategia se centra en la conservación y puesta en valor del paisaje agrario de Geneto y Los Baldíos, en coherencia con las propuestas del Modelo estratégico del Plan de Desarrollo Sostenible de La Laguna, que identifica este ámbito como parte de los suelos con potencial para la recuperación agrícola, clasificados como suelo rústico y con la categoría de *Nuevo Suelo Agrario*.

La estrategia persigue **mantener y recuperar los terrenos con mayor capacidad productiva y permeabilidad**, reforzando al mismo tiempo los **corredores verdes existentes y su papel como elementos estructurantes de la matriz biofísica**. En este contexto, se plantea la necesidad de reflexionar sobre la idoneidad de la actual clasificación del suelo, de suelo urbano no consolidado (SUNCU), valorando su posible redefinición con la clase de suelo rústico y con la categoría de *protección agraria tradicional*, con el objetivo de garantizar su conservación frente a la creciente presión de transformación urbana.

Mapa 151. Detalle del ámbito de Geneto en el Mapa de Áreas de nueva centralidad que plantea el Plan de Desarrollo Sostenible

Fuente: Modelo estratégico del Plan de Desarrollo Sostenible (2024) o Agenda Urbana de San Cristóbal de La Laguna



Ámbito del Campus Geneto en el PGO 2004

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 409 de 511

Dado que estos suelos dejan de tener interés estratégico para la Universidad de La Laguna[97] y adquieren un papel estructurante desde el punto de vista territorial, paisajístico y ambiental, esta estrategia específica promueve su integración en un sistema continuo de espacios agrarios y naturales, estableciendo continuidades ecológicas y paisajísticas con las zonas de cultivo colindantes al sur y oeste, pertenecientes a Los Baldíos y San Miguel de Geneto, y propuestas como áreas de protección agraria dentro del Modelo estratégico del Plan de Desarrollo Sostenible.

En este sentido, el ámbito situado en el límite entre Geneto y Los Baldíos que forma parte del ámbito de la presente Modificación menor, se concibe como un espacio de contención urbana y soporte de funciones ecosistémicas y productivas, en línea con el modelo territorial que persigue que ***"la ciudad sea más ciudad, y el campo más campo"***[98].

97 Ver capítulo "6. Justificación de la pérdida de funcionalidad urbanística de la reserva de suelo para sistemas generales universitarios" de la presente Memoria justificativa.

98 Elementos clave que definen el modelo territorial de La Laguna y el área funcional que la circunda. Modelo estratégico del Plan de Desarrollo Sostenible (2024)

E.GE.02. Refuerzo del sistema de espacios libres y de la conectividad ecológica en continuidad con la infraestructura verde municipal

Esta estrategia desarrolla, a escala local, los principios de la estrategia general E.2[99], orientándose a reducir la fragmentación actual de los espacios libres, reforzando la continuidad ecológica, hidráulica y paisajística del ámbito. Para ello, se propone articular **una red continua basada en los barrancos, los caminos rurales y los espacios verdes existentes**, de manera que funcionen como corredores ambientales y de movilidad blanda.

En particular, el ámbito de Geneto constituye el tramo final de un posible corredor verde de escala municipal, conectando el entorno del Parque Montaña de Los Giles y Montaña del Nordelo[100], con los sistemas del barranco de los Mirabales, el camino de la Charquilla, el parque del Centro Ciudadano de San Miguel de Geneto, el barranco del Manco y el barranquillo del Charcón, hasta su conexión con el Barranco de Santos, en

99 Ver apartado "7.2 Estrategias generales" de la presente memoria justificativa.

100 Propuesto como parque periurbano en la acción 56 del Plan de Acción del Modelo de Desarrollo sostenible de La Launa

Mapa 152. Página siguiente. E.GE.02. Refuerzo del sistema de espacios libres y de la conectividad ecológica en continuidad con la infraestructura verde municipal

Elaboración propia

Ámbito del Campus Geneto en el PGO 2004

Conectores verdes

Ejes de los conectores verdes

Refuerzo del sistema de conectividad ecológica

Equipamientos y dotaciones

Acequia

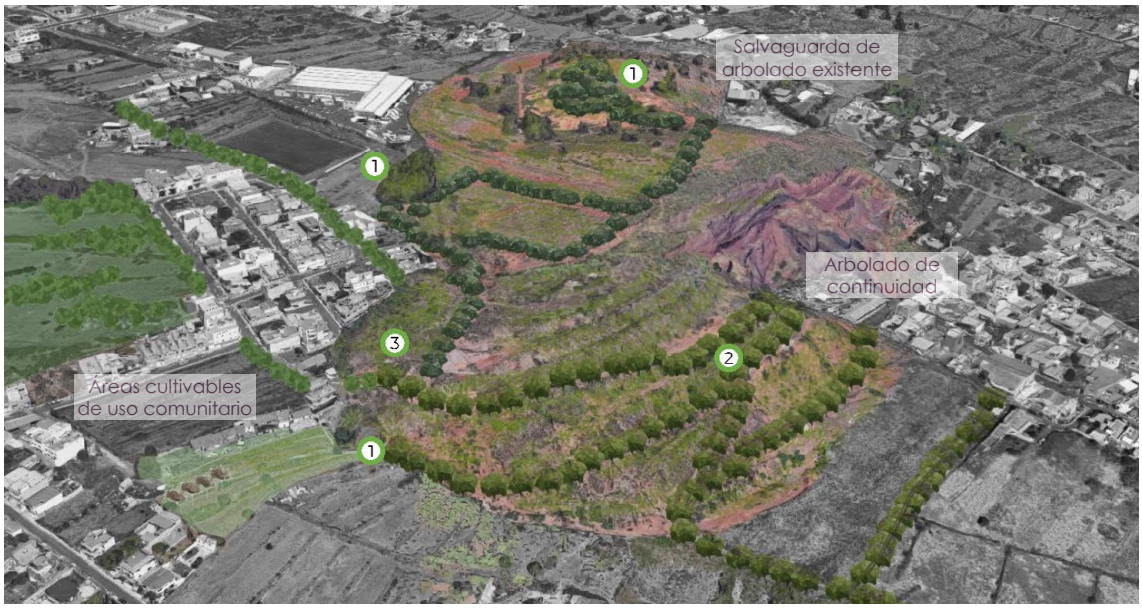


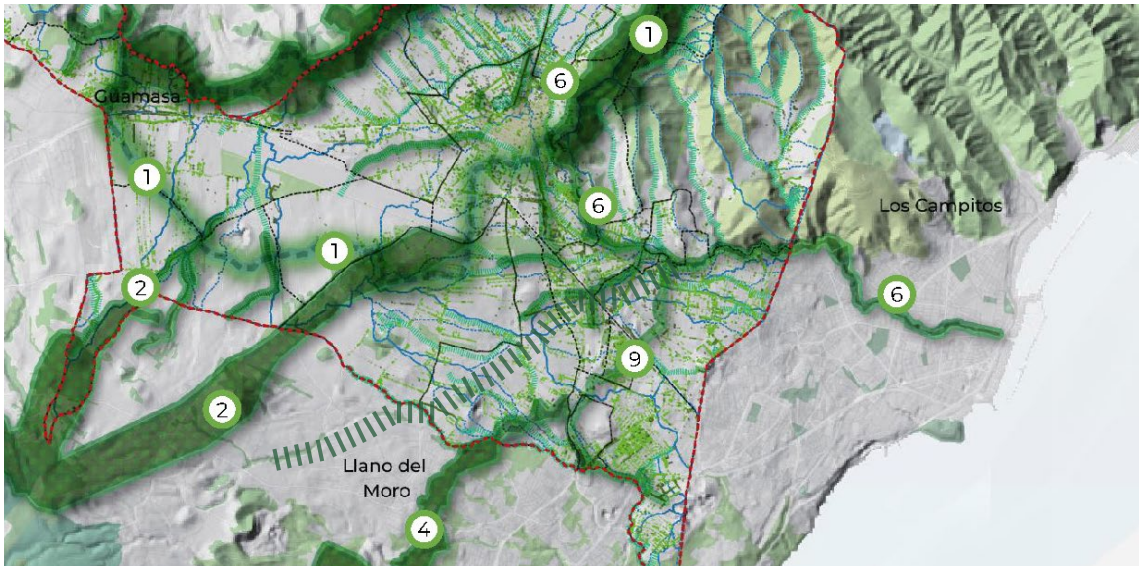
Figura 133. Acción 56. Parque de la Montaña de Los Giles y Montaña de Nordelo (El Centenero)

Fuente: Modelo estratégico del Plan de Desarrollo Sostenible (2024)

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW | Página 410 de 511
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona



Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 411 de 511



Mapa 153. Esquema del sistema de conectividad ecológica sobre el sistema de conectores verdes (Acción 49)

Fuente: Elaboración propia a partir de las Fichas de Acciones del Modelo estratégico del Plan de Desarrollo Sostenible (2024)

Conector verde: Barranquillo el Charcón - El Centenero - Barranco de Marreros

coherencia con las propuestas recogidas en la Agenda Urbana de La Laguna.

Desde esta perspectiva, el ámbito no se concibe como un sector de suelo urbanizable destinado al crecimiento urbano, sino como una pieza estratégica de la infraestructura verde y de la matriz biofísica municipal, con capacidad para contribuir de forma directa a la **cohesión territorial, conectividad ecológica, movilidad activa y saludable y preservación del paisaje**. De este modo, complementa y refuerza el esquema de la red metropolitana de corredores verdes del municipio, garantizando su continuidad y su adecuada articulación con el territorio rural.

Esta estrategia incorpora un enfoque preventivo frente a los riesgos asociados a la inundabilidad presentes en determinados puntos del ámbito, especialmente en el entorno de la acequia de Mirabales. En este sentido, se considera necesario **favorecer la permeabilidad del suelo y promover soluciones basadas en la naturaleza**, tales como sistemas urbanos de drenaje sostenible (SUDS) y estrategias de retención e infiltración natural de escorrentías, como criterios orientadores para futuras actuaciones, en coherencia con la Agenda Urbana municipal.



Foto 135. Vistas de San Miguel de Geneto desde los alrededores del camino de la Charquilla

Colectivo CCRS, junio de 2025

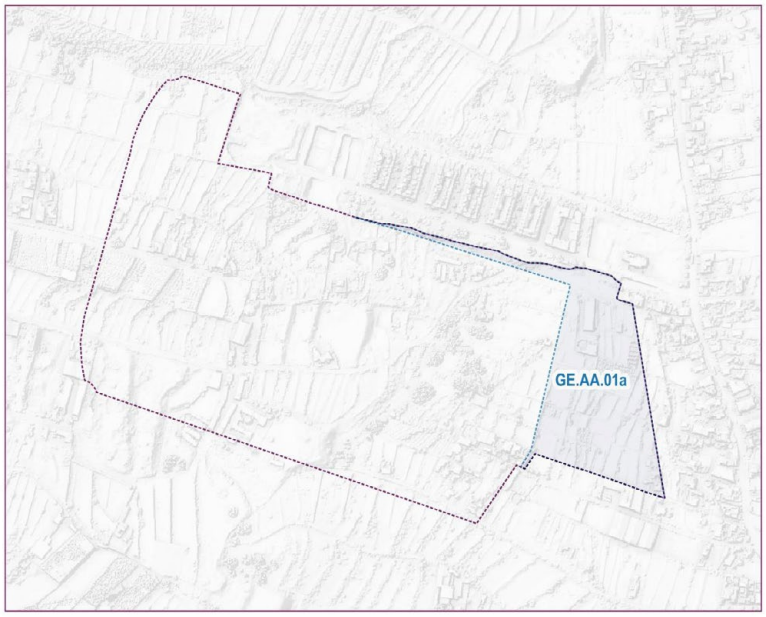
Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 412 de 511

Relación de actuaciones aisladas según alternativa. Campus de Geneto.				
Tipo de actuación	**Ubicación**	**Alternativa 1**	**Alternativa 2**	**Observaciones**
Actuaciones aisladas	*Borde urbano de San Miguel de Geneto*	GE.AA.01a	-	*La delimitación actuación difiere en ambas alternativas. Difiere la ordenación y clasificación.*
	Camino de la Charquilla - Barranquillo de Los Mirabales	-	GE.AA.01b	*La delimitación actuación difiere en ambas alternativas. Difiere la ordenación y clasificación.*

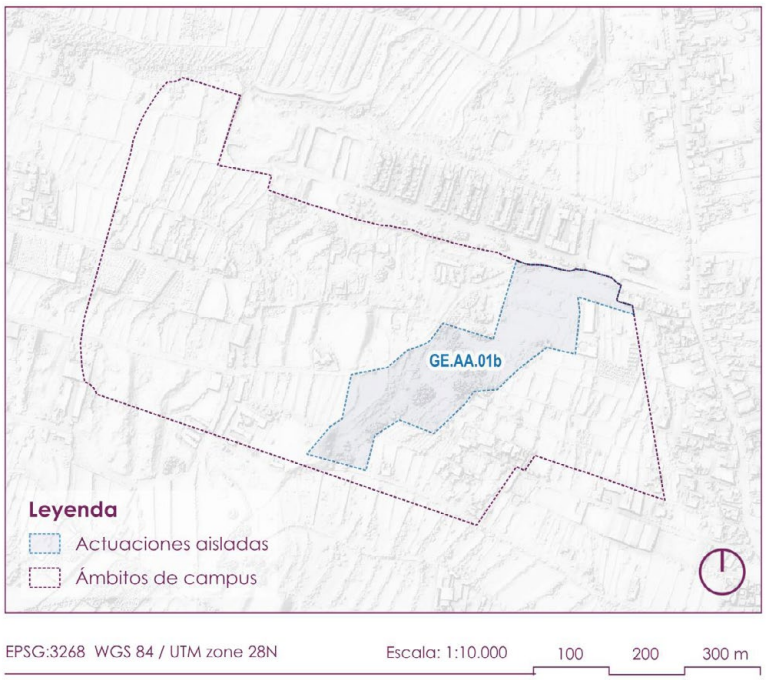
Figura 134. Resumen actuaciones Campus de Geneto
Elaboración propia

Mapa 154. Actuaciones. Campus de Geneto
Elaboración propia

Alternativa 1



Alternativa 2



9.4.2 Actuaciones básicas y aisladas

En los capítulos anteriores de esta Memoria justificativa se ha definido el marco estratégico y metodológico que sustenta la presente Modificación menor, desde la identificación de criterios generales hasta la formulación de estrategias y acciones específicas. A partir de dicho marco se derivan las actuaciones urbanísticas concretas, clasificadas en básicas y aisladas, que constituyen la traducción operativa de los objetivos planteados y de las estrategias definidas para el ámbito.

El presente apartado recoge las actuaciones delimitadas y ordenadas de forma detallada para el ámbito del Campus de Geneto en el marco de este borrador. En este caso, únicamente se identifican actuaciones de carácter aislado[101].

En la parte superior se incorpora un cuadro resumen que recoge el conjunto de actuaciones propuestas para cada una de las alternativas, excluyendo la Alternativa 0, que corresponde al planeamiento vigente, y que no contempla nuevas actuaciones. El cuadro se acompaña de dos planos, uno por alternativa, en los que se representa la localización geográfica de cada actuación.

Estas actuaciones responden, principalmente, a la necesidad de preservar la matriz biofísica del ámbito y reforzar su papel dentro de la infraestructura verde

101 Ver artículo 259 de la LSENPC.

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 413 de 511

municipal, priorizando soluciones de carácter ambiental, paisajístico y de conectividad ecológica frente a intervenciones urbanísticas convencionales.

Actuaciones aisladas

En el ámbito de la reserva de suelo a la reserva de suelo del Campus de Geneto se ha planteado una única actuación aislada necesaria para la ejecución, que difiere en cada alternativa en cuanto a localización y clasificación, diferenciándose en GE.AA.01a y GE.AA.01b.

GE.AA.01 - Un gran espacio libre para San Miguel de Geneto

La actuación GE.AA.01, en sus dos variantes (a y b), tiene como finalidad la configuración de un gran espacio libre estructurante para el ámbito de San Miguel de Geneto, capaz de integrar los valores ambientales, etnológicos e hidrológicos característicos de la vega lagunera.

Esta actuación se concibe como una pieza clave para la articulación entre el sistema urbano y el medio rural, contribuyendo tanto a la mejora de la calidad de vida de la población como a la consolidación de la infraestructura verde municipal.

En coherencia con las estrategias definidas para el ámbito, el espacio libre incorpora: la puesta en valor de elementos etnográficos (eras, acequias); la integración de sistemas hídricos tradicionales (acequia de Los Mirabales); la conservación de áreas de valor ecológico y bosquetes existentes; y la mejora de la conectividad ecológica y peatonal mediante caminos rurales.

- Alternativa 1 (GE.AA.01a). El espacio libre se configura como un gran parque urbano de proximidad, destinado a dotar al ámbito de zonas verdes pensadas para el ocio, el deporte y el encuentro social.

  Este parque actúa como un espacio de transición entre el suelo rústico y el urbano, contribuyendo a la definición de un borde urbano cualificado y favoreciendo la conexión entre los espacios públicos existentes del barrio, como el Centro Ciudadano y otros equipamientos.

  Su carácter es principalmente funcional y urbano, orientado a mejorar la cohesión social y la calidad del espacio público, si bien mantiene una relación de respeto con el entorno rural colindante.

- Alternativa 2 (GE.AA.01b). El espacio libre se concibe como un elemento clave de la infraestructura verde municipal, con un enfoque más territorial y ecológico.

  En este caso, el parque periurbano se integra dentro del corredor verde de escala municipal, actuando como elemento de conexión entre la Montaña del Drago y el ámbito del futuro Parque Montaña de Los Giles y Montaña del Nordelo, aprovechando para ello el camino de La Charquilla y el sistema del barranco de Los Mirabales.

  Esta configuración permite reforzar la continuidad ecológica del territorio, consolidar la red de corredores ambientales y de movilidad blanda, y estructurar el ámbito como parte de la matriz biofísica municipal.

  El espacio libre adquiere así un papel estructurante, no solo como área de uso público, sino como soporte de funciones ecológicas, paisajísticas e hidrológicas.

En todo caso, ambas propuestas establecen una base compatible con el modelo territorial definido en la Agenda Urbana de La Laguna, permitiendo su desarrollo y concreción en el marco de la futura Revisión del Plan General de Ordenación.

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 414 de 511

9.4.3 Alternativas

En este apartado se realiza un análisis ponderado de las distintas alternativas consideradas para el ámbito de Geneto objeto de la presente Modificación menor, donde el PGO vigente delimita un nuevo campus universitario.

Al inicio del presente capítulo se han definido, con carácter general, las siguientes tres alternativas de ordenación:

- **Alternativa 0**: situación de partida (conforme al planeamiento vigente).

- **Alternativa 1**: aplicación integral de las estrategias, con carácter menos restrictivo, mediante la reclasificación de la práctica totalidad del ámbito a suelo rústico común de reserva, redistribuyendo las zonas verdes como espacios de transición entre el suelo rústico y el urbano.

- **Alternativa 2**: aplicación integral de las estrategias, con el máximo nivel de consecución de los objetivos generales propuestos, mediante la reclasificación de la práctica totalidad del ámbito a suelo rústico común de reserva y la redistribución de las zonas verdes, ajustándolas a una estrategia de infraestructura verde territorial, priorizando los espacios con valores hidrológicos, paisajísticos y patrimoniales.

Tanto la Alternativa 1 como la 2 responden a las mismas estrategias especificas definidas en el apartado "9.4.1 Estrategias específicas", diferenciándose entre sí por el nivel de protección asignado al suelo y por el nivel de ajuste a la estrategia *E.GE.02. de Refuerzo del sistema de espacios libres y de la conectividad ecológica en continuidad con la infraestructura verde municipal*.

A continuación, se desarrolla **una descripción detallada de cada alternativa**, incluyendo cuadros resumen y esquemas gráficos. Posteriormente, se presenta una **valoración comparada, tanto en función del grado de cumplimiento de los objetivos y estrategias planteadas, como respecto a los condicionantes normativos y sectoriales aplicables**.

Descripción

Tanto la Alternativa 1 como la Alternativa 2 parten de una premisa común: la reclasificación de buena parte del ámbito de Geneto objeto de la presente Modificación menor, actualmente clasificado como suelo urbano no consolidado (SUNC) en el PGO vigente, para su transformación mayoritaria en suelo rústico. La principal diferencia entre ambas alternativas radica en la estrategia de ordenación y gestión de los espacios libres y su integración en la infraestructura verde municipal:

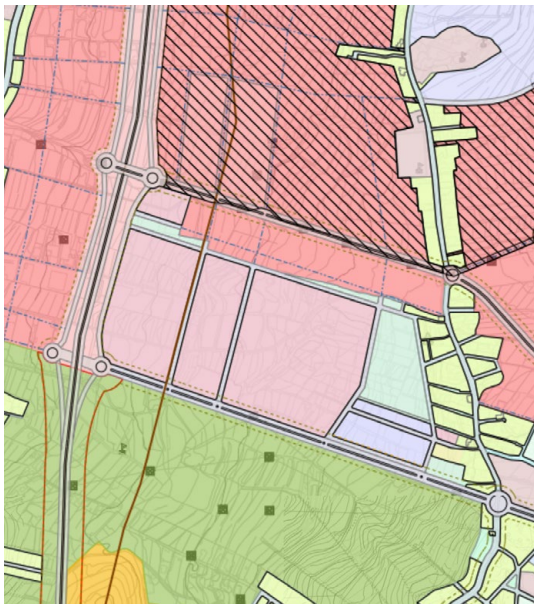
- **Alternativa 0**. Situación de partida (planeamiento vigente).

- **Alternativa 1**. Suelo rústico común de reserva (SRCR) y sistema general de parque urbano (SGPU).

- **Alternativa 2**. Suelo rústico común de reserva (SRCR) y sistema general de parque periurbano (SGPP).

Mapa 155. Izquierda. PGO vigente

Fuente: Sistema de información territorial de Canarias. SITCAN. IDE Canarias.

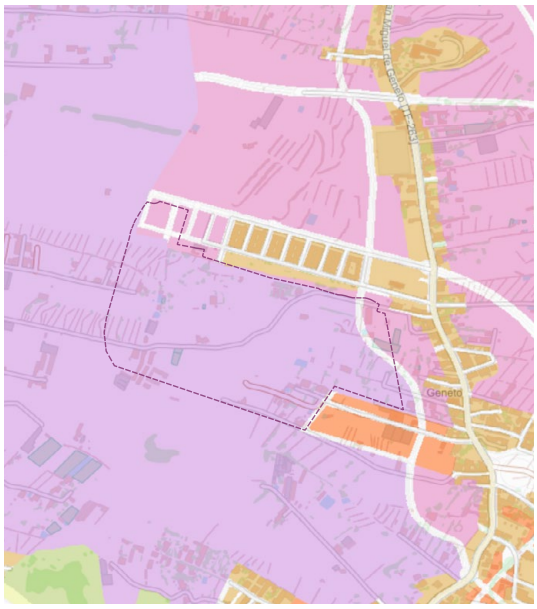


Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 415 de 511



La propuesta de reclasificación responde a una combinación de motivos territoriales, urbanísticos, funcionales y jurídicos, que se detallan a continuación.

En primer lugar, tal y como se refleja en el *Mapa 155*, el ámbito limita por su borde occidental con una infraestructura viaria estructural proyectada, correspondiente al sistema general de la red viaria número 2 (SGRV-2). Este trazado aparece reconocido tanto en el PGO vigente de San Cristóbal de La Laguna como en el de Santa Cruz de Tenerife (véase *Mapa 156*), configurándose como un gran eje de conexión metropolitana entre el entorno del aeropuerto de



Mapa 156. Superior. PGO vigente

Fuente: Sistema de información territorial de Canarias. SITCAN. IDE Canarias.

Mapa 157. Inferior. PGO de San Cristóbal de La Laguna aprobado inicialmente en agosto de 2014

Fuente: Gerencia Municipal de Urbanismo de La Laguna

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 41 de 511

Tenerife Norte-Ciudad de la Laguna y la TF-1, a la altura del Polígono Industrial de San Isidro o La Campana, en Santa Cruz de Tenerife.

Se trata, no obstante, de una infraestructura de muy difícil ejecución, de elevado impacto territorial y ambiental y cuya viabilidad ha sido cuestionada en el PGO de San Cristóbal de La Laguna aprobado inicialmente en agosto de 2014, ya que éste no contemplaba este trazado.

Ahora bien, dicho PGO aprobado inicialmente en 2014 sí que incorporaba una vía alternativa de carácter más local, paralela al camino de San Miguel de Geneto por su lado occidental. Esta vía daba continuidad a la calle de Los Ángeles, en el entorno de la calle Bocatuerta, hasta una rotonda situada en el camino de San Miguel de Geneto, y desde ahí discurría aproximadamente en paralelo a este camino hasta conectar de nuevo con él a la altura de la Ciudad Deportiva del Club Deportivo Tenerife. Este trazado definía con claridad el límite del crecimiento residencial, concentrándolo entre dicha vía y el camino de San Miguel de Geneto, y permitía mantener el suelo situado a poniente como suelo rústico, configurándolo como espacio de contención urbana.

Esta vía paralela al camino de San Miguel de Geneto es actualmente objeto de análisis en el proceso de revisión del PGO en trámite y no forma parte del ámbito ni del objeto de la presente Modificación menor. En ausencia de una definición clara y aprobada de este viario estructurante local, no resulta posible establecer una ordenación detallada del ámbito, ni tampoco plantear una reclasificación hacia suelo urbanizable.

En este sentido, cabe destacar el marco conceptual introducido por la LSENPC, en cuyo preámbulo se supera expresamente la concepción tradicional del suelo urbanizable no sectorizado, que queda asumida en el suelo rústico común de reserva (SRCR), definido como aquel que debe preservarse para futuras necesidades de desarrollo urbano.

Cabe añadir que, aun cuando el ámbito de Geneto objeto de la presente Modificación menor pudiera llegar a adquirir en el futuro un interés estratégico supramunicipal, tal y como sugiere el análisis del crecimiento metropolitano reflejado en el *Mapa 156*, vinculado a la SGRV-2 y su extensión hacia Santa Cruz de Tenerife, dicho interés no puede anticiparse ni materializarse a través del presente instrumento. En particular, no puede calificarse como sistema general ni



Foto 136. Camino de la Charquilla
Colectivo CCRS, junio de 2025

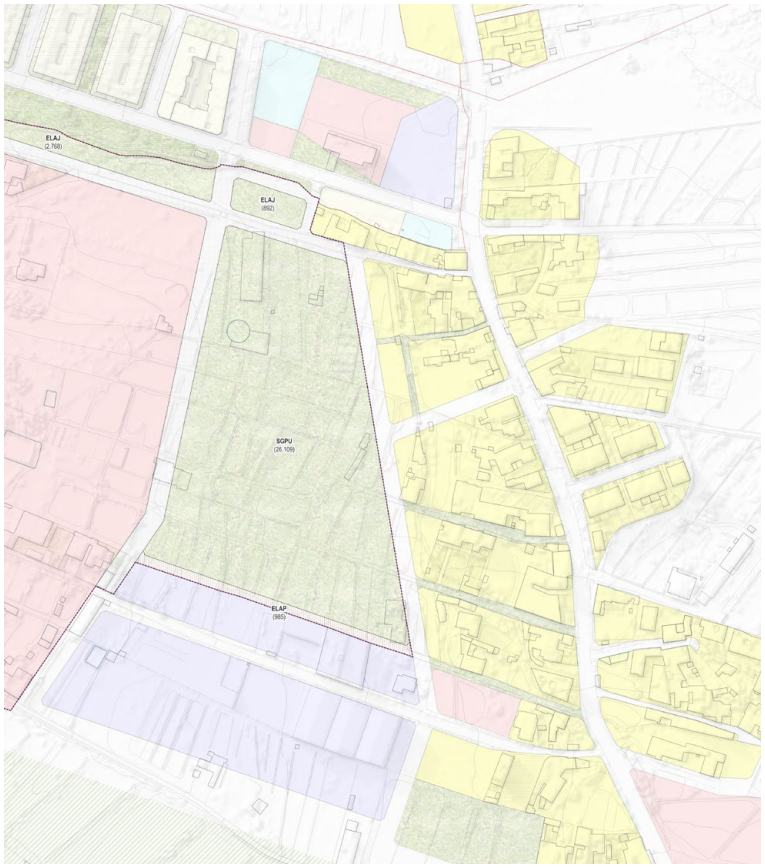
Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 417 de 511

como ámbito estratégico estructurante, dado que ello supondría incurrir en uno de los supuestos de modificación sustancial definidos en el artículo 163.1.c de la LSENPC, al implicar la creación de nuevos sistemas generales o equipamientos estructurantes de alcance supramunicipal, extremo que queda expresamente fuera del alcance de este instrumento.

Por otra parte, el límite oriental del ámbito viene definido, por el PGO vigente, por un viario local proyectado, pero no ejecutado, que separa el ámbito objeto de la presente Modificación menor del tejido urbano consolidado en torno al camino de San Miguel de Geneto. Entre este nuevo viario y las edificaciones existentes discurre la acequia de Los Mirabales, elemento de alto valor hidráulico, ambiental y paisajístico, cuya adecuada integración requeriría un proyecto específico de borde urbano-rural, tal y como se apunta en el apartado "9.4.1 Estrategias específicas".

Dicho proyecto de borde debería abordar de forma integral cuestiones relativas al crecimiento residencial, la movilidad, la preservación de la infraestructura hidráulica tradicional y la transición entre suelo urbano y rústico. Sin embargo, este planteamiento excede claramente el ámbito y el alcance de la presente Modificación menor, y resulta inviable sin una definición previa del sistema viario estructurante en revisión.

Finalmente, cabe destacar además que la presente Modificación menor tiene como objeto principal la ordenación detallada de aquellos suelos calificados como sistemas generales docentes, socioculturales o de espacios libres al servicio de la Universidad de La Laguna que han perdido su funcionalidad como reserva universitaria, y que actualmente constituyen grandes vacíos urbanos infrautilizados. Esta ordenación detallada, desarrollada en los campus de Anchieta y Guajara, responde a la estrategia general E.1 "Del Campus Universitario a la Ciudad Universitaria", orientada a mejorar la relación entre la universidad y la ciudad.



Mapa 158. PGO vigente. Límite del ámbito de Geneto de la presente Modificación menor y su borde con la calle proyectada que hace frente al conjunto edificado del camino de San Miguel de Geneto

Elaboración propia

En el ámbito de Geneto, al desaparecer el campus universitario inicialmente previsto, cualquier ordenación detallada dejaría de tener una relación funcional con la Universidad de La Laguna. En consecuencia, no resulta coherente ni justificado ordenar detalladamente este ámbito desde la presente Modificación menor, cuyo enfoque estratégico se circunscribe al sistema universitario.

A ello se suma la **elevada incertidumbre existente en relación con la definición de los sistemas viarios estructurales del ámbito de Geneto-Los Baldíos, donde cualquier modificación podría incidir directamente a los suelos calificados como Parque Urbano, lo que dificulta la viabilidad de establecer una ordenación pormenorizada más allá de garantizar la no disminución de la superficie destinada a espacios libres en el entorno de San Miguel de Geneto**.

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 418 de 511

La **Alternativa 0**, o situación de referencia, corresponde al escenario actual del ámbito de Geneto en el que el PGO vigente delimita un nuevo campus universitario a través de las claves urbanísticas de sistema general docente y sociocultural, así como de parque urbano, al servicio de la universidad.

Se mantiene el PGO vigente, con la calificación urbanística predominante de sistema general docente, sin introducir elementos de diversificación funcional ni mecanismos eficaces de integración con el entorno urbano inmediato, además de tener en cuenta el sistema de espacios abiertos actual del ámbito, con el camino de la Charquilla y la acequia de los Mirabales como ejes territoriales de referencia.[102] Tampoco se introducen mecanismos eficaces de integración del suelo urbano no consolidado con el entorno periurbano o rural inmediato.

El suelo reservado para sistemas generales al servicio de la Universidad de La Laguna permanece en situación básica de suelo rural, con usos propios del medio rústico, sin resolver del todo el borde entre éste y la acequia de los Mirabales.

El techo edificable lucrativo es nulo, siendo el único techo edificable el relacionado con los usos universitarios, con un potencial máximo de 48.641 m^2 de techo para usos socioculturales y de 210.616 m^2 de techo para uso docente.

La ejecución de la red viaria, así como la ejecución de las expropiaciones resulta muy compleja dada la diversidad de parcelas que conforman el ámbito, así como las actividades económicas propias del medio rústico que actualmente están implementadas. Todo ello dificulta enormemente la gestión urbanística por parte de la administración actuante, aunque no la imposibilita técnicamente.

102 Ver E.GE.02. Refuerzo del sistema de espacios libres y de la conectividad ecológica en continuidad con la infraestructura verde municipal.

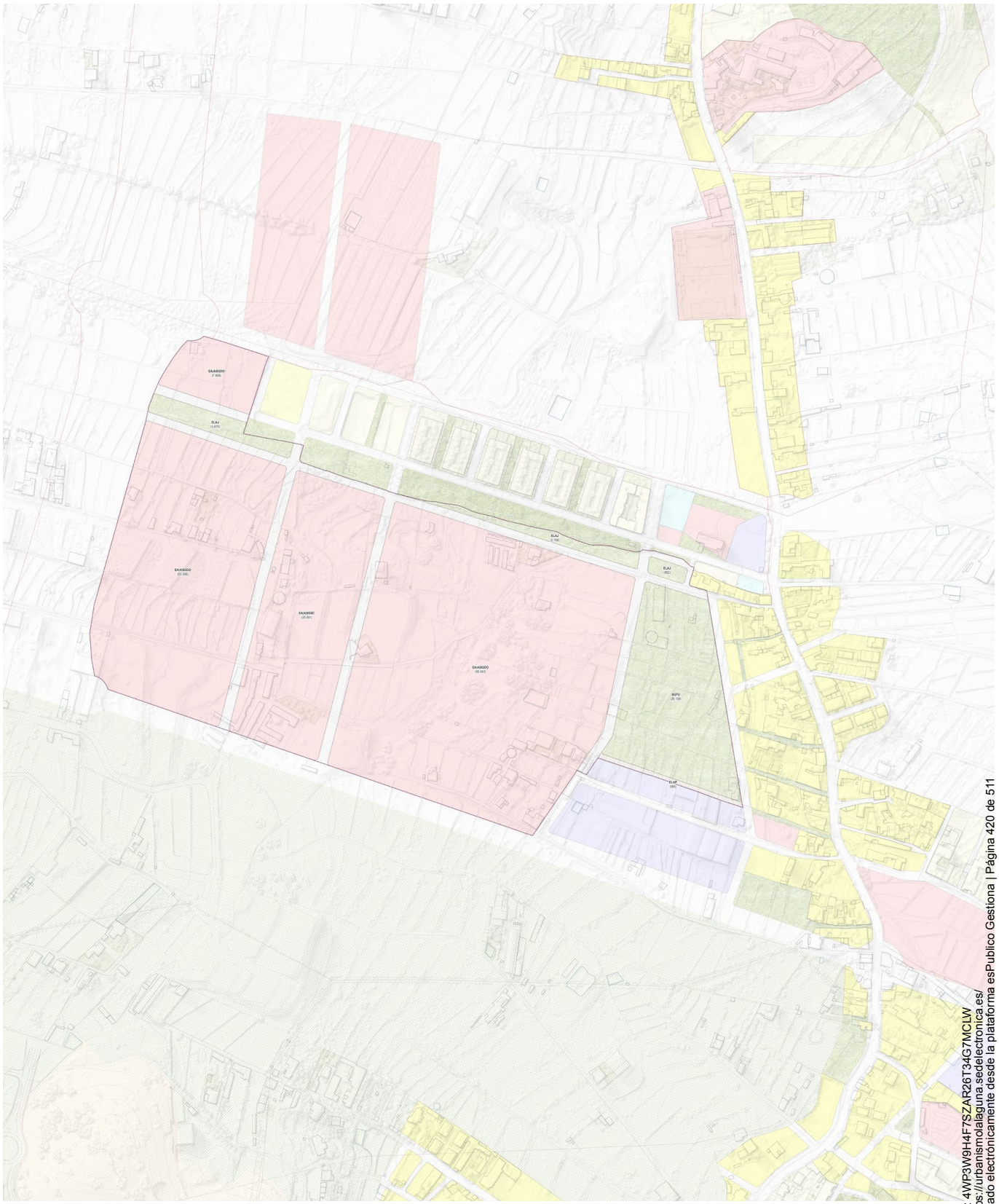
Figura 135. Resumen datos globales Alternativa 0. Ámbito de Geneto
Elaboración propia

ALTERNATIVA 0. Ámbito de Geneto

Cuadro de superficies	Superficie	Porcentaje respecto el total del sector	Techo máximo lucrativo						Índice de intensidad uso residencial		Número de viviendas
			Residencial	Terciario - Oficina	Terciario - Comercial	Residencia de estudiantes		Docente			
						Residencial	Comercial		(Superficie de zona en m^2 para una vivienda)	(Superficie de techo en m^2 para una vivienda)	
	(m^2 suelo)	(%)	(m^2 techo)	(m^2 techo)	(m^2 techo)	(m^2 techo)	(m^2 techo)	(m^2 techo)			(número)
SUELO URBANO											
SISTEMAS	**248.153**	**100**									
Sistemas generales	**220.057**	**88,68**									
EA(4)SGDO. Sistema general docente. Edificación abierta.	158.358	63,81									
EA(4)SGSC. Sistema general sociocultural. Edificación abierta.	35.591	14,34									
SGPU. Sistema general de espacios libres. Parque urbano.	26.109	10,52									
Sistemas no generales	**28.109**	**10,52**									
VIARIO-EV. Sistema viario.	19.781	7,97									
ELAJ. Sistema de espacios libres. Áreas de juego infantiles y áreas ajardinadas.	7.330	2,95									
ELAP. Sistema de espacios libres. Áreas peatonales y plazas.	985	0,40									

DATOS GENERALES			
Superficie total del ámbito de estudio	**248.153**	**m^2 de suelo**	
Techos lucrativos	**0**	**m^2 de techo**	
Techo máximo no lucrativo	**259.257**	**m^2 de techo**	
DO - Docente	*210.641*	*m^2 de techo*	
SC - Sociocultural	*48.641*	*m^2 de techo*	
Clasificación del suelo			
Suelo urbano no consolidado	*248.153*	*m^2 de suelo*	(100%)

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 419 de 511



Mapa 159. Reproducción del plano O.GE.01. Alternativa 0. Zonificación

Elaboración propia

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 420 de 511



Foto 137. Calle Artemis que debería de continuar por el ámbito del Campus de Geneto
Colectivo CCRS, septiembre de 2024



Foto 138. Calle Altea que debería de continuar por el ámbito del Campus de Geneto
Colectivo CCRS, junio de 2025



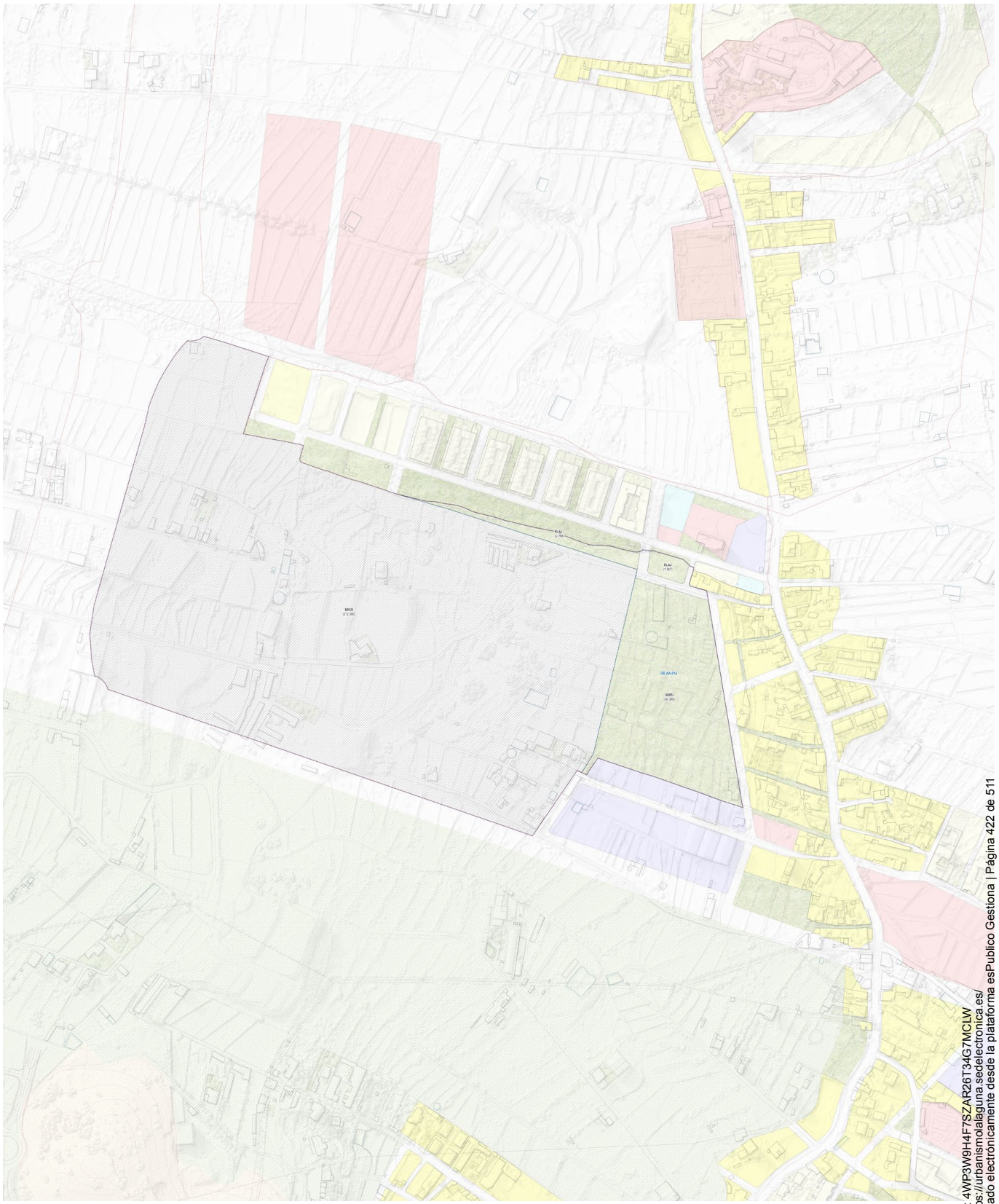
Foto 139. Acequia de los Mirabales
Colectivo CCRS, junio de 2025

Cabe añadir que se han solicitado múltiples expropiaciones forzosas en este ámbito y que éstas han sido inadmitidas al carecer el ámbito de un Plan Especial que lo ordenase detalladamente. En el capítulo "6. Justificación de la pérdida de funcionalidad urbanística de la reserva de suelo para sistemas generales universitarios" de esta Memoria justificativa se exponen las razones que motivan la desafección de este ámbito como idóneo para ubicar un campus universitario, lo que se traduce en que es innecesaria la redacción de un Plan Especial que ordene un campus que la propia Universidad de La Laguna ya ha manifestado que no precisa.

Por otra parte, la ejecución de la red viaria resulta compleja, al estar el ámbito delimitado por infraestructuras estructurantes prevista (SGRV-2, SGRV-18 y SGRV-20), cuya viabilidad y necesidad ha sido cuestionada tanto en el PGO de San Cristóbal de La Laguna aprobado inicialmente en agosto de 2014, como en el Modelo Estratégico del Plan de Desarrollo Sostenible o Agenda Urbana de La Laguna (2024). El viario transversal al SGRV-18 únicamente se ha ejecutado parcialmente en el desarrollo de la primera fase del Plan Parcial de Geneto 10, con dos tramos que no tienen continuidad y que corresponden a las actuales calles de Artemis y Altea, cuya continuidad hacia el norte depende del desarrollo del sector Geneto 8.

Asimismo, el sistema de espacios libres de tipo parque urbano al servicio de la universidad, se ha proyectado a modo de *buffer* o separación entre el nuevo campus universitario y el tejido urbano adyacente. Sin embargo, este gran espacio libre no guarda relación directa con elementos estructurantes del paisaje tradicional de la vega lagunera, como las eras o la acequia de Los Mirabales, que discurre en gran parte por suelos calificados como residenciales de edificación mixta, quedando su ordenación fuera del ámbito objeto de la presente Modificación menor.

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 421 de 511



Mapa 160. Reproducción del plano O.GE.02. Alternativa 1. Zonificación

Elaboración propia

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 422 de 511

La **Alternativa 1** propone la reclasificación de la práctica totalidad del ámbito de Geneto (86%) como suelo rústico común de reserva (SRCR), como respuesta a la pérdida de funcionalidad del suelo inicialmente reservado para un campus universitario.

En cuanto a la red viaria, se mantiene parcialmente el trazado sobre el camino de la Charquita, únicamente hasta el cruce con la calle Afrodita, con el fin de garantizar la continuidad del viario que conecta con el camino de Las Cruces, paralelo al camino de San Miguel de Geneto. Del mismo modo, se mantienen los espacios libres delimitados en paralelo a la calle Afrodita hasta su cruce con la calle Artemis, completando las áreas ajardinadas y de juegos infantiles ya ejecutadas correspondientes a la Fase 1 de Geneto 10.

Por último, se mantiene el sistema general de espacios libres, calificado como parque urbano y situado al este del ámbito, integrando en el mismo la superficie de suelo correspondiente a los espacios libres del ámbito universitario reclasificado, con el fin de garantizar, en todo caso, la no disminución de la superficie destinada a espacios libres en el entorno de San Miguel de Geneto, y en coherencia con la estructura prevista en el planeamiento vigente.

Esta alternativa plantea una solución general y de carácter transitorio, que permite encajar el ámbito dentro del proceso de revisión del PGO actualmente en trámite, sin condicionar las determinaciones que en él se adopten.

A partir de la pérdida de funcionalidad del uso universitario en este ámbito, se entiende que cualquier futura ordenación deberá justificarse desde una escala territorial más amplia, integrándose en coherencia con la estructura general de desarrollo del municipio. En este sentido, la clasificación como SRCR no impide que, en el marco de la revisión del PGO, pueda plantearse una reclasificación total o parcial como suelo urbanizable, siempre que se acredite su necesidad y compatibilidad con el modelo territorial.

Figura 136. Resumen datos globales Alternativa 1. Ámbito de Geneto
Elaboración propia

ALTERNATIVA 1. Ámbito de Geneto

Cuadro de superficies	Superficie	Porcentaje respecto el total del sector	Techo máximo lucrativo						Índice de intensidad uso residencial		Número de viviendas
			Residencial	Terciario - Oficina	Terciario - Comercial	Residencia de estudiantes		Docente			
						Residencial	Comercial		(Superficie de zona en m² para 1 vivienda)	(Superficie de techo en m² para 1 vivienda)	
	(m² suelo)	(%)	(m² techo)	(m² techo)	(m² techo)	(m² techo)	(m² techo)	(m² techo)			(número)
SUELO URBANO	**35.778**	**14,42**									
SISTEMAS	**35.774**	**14,42**									
Sistemas generales	**30.395**	**12,25**									
SGPU. Sistema general de espacios libres. Parque urbano.	**30.395**	12,25									
Sistemas no generales	**5.379**	**2,17**									
VIARIO-EV. Sistema viario.	1.343	0,54									
ELAJ. Sistema de espacios libres. Áreas de juego infantiles y áreas ajardinadas.	4.036	1,63									
SUELO RÚSTICO	**212.380**	**85,58**									
SRCR. Suelo rústico común de reserva.	212.380	85,58									

DATOS GENERALES			
Superficie total del ámbito de estudio	**248.153**	**m² de suelo**	
Techos lucrativos	**0**	**m² de techo**	
Techo máximo no lucrativo	**0**	**m² de techo**	
Clasificación del suelo			
Suelo urbano no consolidado	*35.774*	*m² de suelo*	(14,42%)
Suelo rústico	*212.380*	*m² de suelo*	(85,58%)

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 423 de 511

Asimismo, esta alternativa reconoce el potencial del ámbito para acoger posibles crecimientos residenciales de borde, dada su proximidad al núcleo consolidado en torno al eje del camino de San Miguel de Geneto. Estos crecimientos podrían contribuir a resolver déficits existentes en materia de equipamientos, espacios libres y dotaciones en dicha zona.

Sin embargo, entre el ámbito objeto de estudio y el tejido urbano consolidado existe una franja no incluida en esta Modificación menor, atravesada por la acequia de los Mirabales. Este espacio presenta un alto valor ambiental, paisajístico e hidráulico, que podría ser clave en la definición de un borde urbano-rural cualificado.

La ordenación de este espacio intermedio requeriría de una actuación integral y específica, que abordase adecuadamente la transición entre ciudad y el tejido rural, en coherencia con el viario local proyectado en el PGO inicialmente aprobado en 2014, siempre que dicho trazado mantenga su interés en el marco de la actual la Revisión del PGO. Dado que este viario aún no ha sido desarrollado ni forma parte del objeto de esta Modificación menor, no resulta viable establecer en este momento una ordenación detallada del ámbito.

En este contexto, la clasificación como SRCR permite preservar el ámbito como reserva para el desarrollo futuro, sin comprometer ni condicionar posibles actuaciones que puedan derivarse de la revisión del PGO. Esta decisión se sustenta, además, en el artículo 34 de la LSENPC que regula la categoría de suelo rústico común de reserva, y en el propio preámbulo de la norma, que supera el paradigma de que todo suelo no urbano debía ser necesariamente urbanizable, reconociendo en su lugar el suelo rústico común de reserva (SRCR) como categoría para preservar aquellos suelos que puedan ser necesarios para el desarrollo urbano a medio o largo plazo.

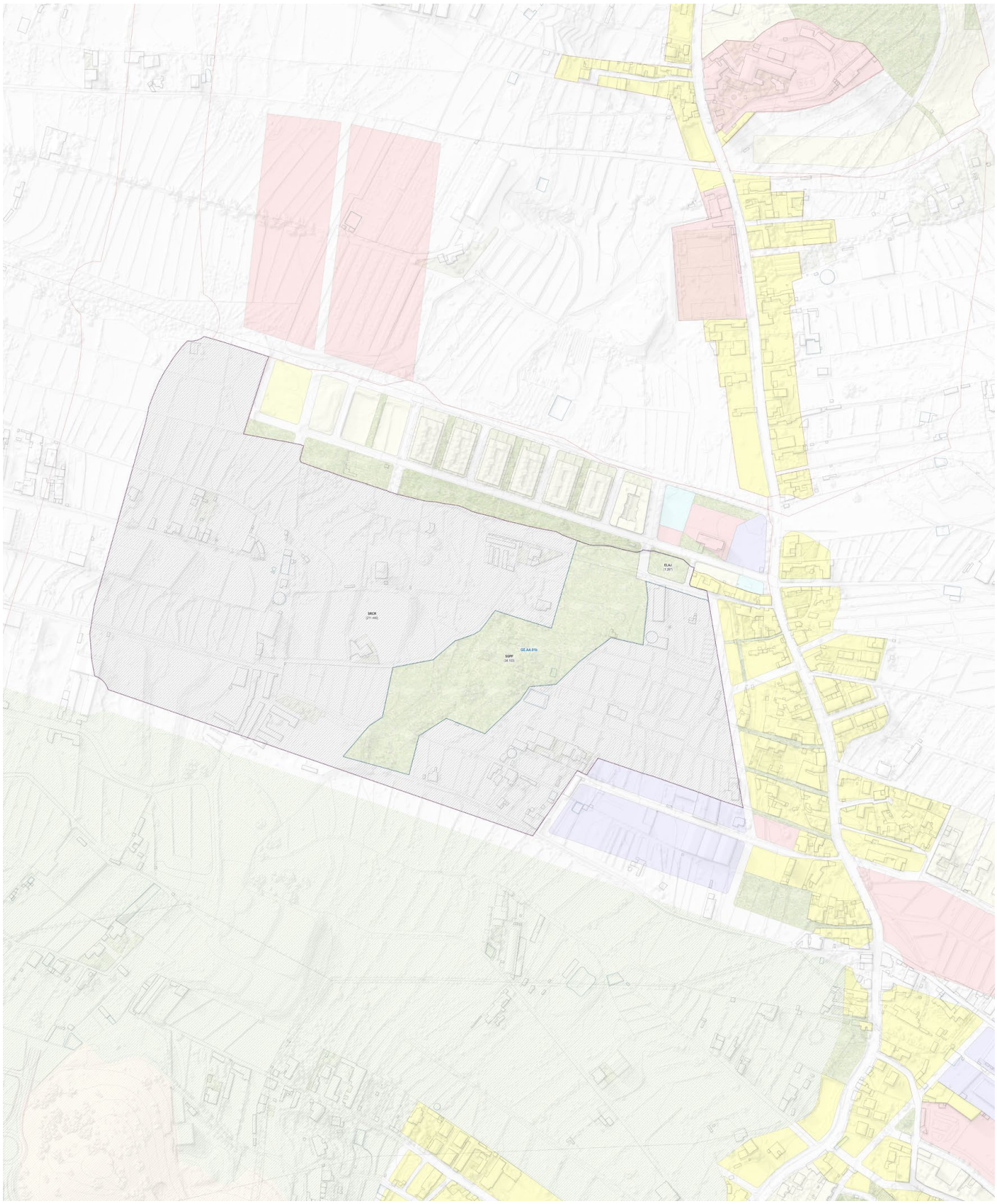
Esta alternativa permite que, en el marco de la Revisión del PGO, se avance en la definición de las relaciones entre el paisaje rural y las áreas residenciales colindantes, como el Camino del Almendro, el Camino del Mirabal o la calle Afrodita, así como con la zona industrial ubicada entre los caminos de Puerta de Hierro y Las Cruces, configurando el parque urbano como un espacio de transición y un elemento estructurante del sistema de espacios libres vinculado al entorno de San Miguel de Geneto.

Finalmente, debe señalarse que la presente Modificación menor responde a la necesidad de reordenar los ámbitos de reserva al servicio de la Universidad de La Laguna, cuya funcionalidad ha quedado descartada por parte de la propia institución. En consecuencia, al desaparecer el interés universitario sobre estos suelos, su ordenación no puede resolverse desde una lógica funcional universitaria, desde esta Modificación menor, sino que debe abordarse desde una perspectiva estratégica en el marco de la revisión estructural del PGO.

Por otra parte, la **Alternativa 2** plantea la reclasificación de la práctica totalidad del ámbito de Geneto como suelo rústico (99%), de los cuales el 86% se clasifica como suelo rústico común de reserva (SRCR), mientras que el 14% restante se destina al sistema de espacios libres de parque periurbano. Esta alternativa introduce un cambio de enfoque en la relación entre el sistema de espacios libres y la trama urbana, al priorizar la preservación del paisaje agrario tradicional y la integración de los valores paisajísticos e hidrológicos en la infraestructura verde municipal.

Esta propuesta traslada directamente los planteamientos del Modelo Estratégico del Plan de Desarrollo Sostenible de La Laguna (Agenda Urbana Municipal), donde el ámbito es identificado como parte de los suelos a proteger y recuperar por su alto valor agroecológico y paisajístico con la cate-

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 424 de 511



Mapa 161. Reproducción del plano O.GE.03. Alternativa 2. Zonificación
Elaboración propia

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 425 de 511



Mapa 162. Esquema de identificación de los elementos de interés territorial en el ámbito de Geneto objeto de la presente Modificación menor

Elaboración propia

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 426 de 511

ALTERNATIVA 2. Ámbito de Geneto

Cuadro de superficies	Superficie	Porcentaje respecto el total del sector	Techo máximo lucrativo						Índice de intensidad uso residencial		Número de viviendas
			Residencial	Terciario - Oficina	Terciario - Comercial	Residencia de estudiantes		Docente			
						Residencial	Comercial		(Superficie de zona en m² para 1 vivienda)	(Superficie de techo en m² para 1 vivienda)	
	(m² suelo)	(%)	(m² techo)	(m² techo)	(m² techo)	(m² techo)	(m² techo)	(m² techo)			(número)
SUELO URBANO	**2.611**	**1,05**									
SISTEMAS	**2.611**	**1,05**									
Sistemas no generales	**2.611**	**1,05**									
VIARIO-EV. Sistema viario.	1.343	0,54									
ELAJ. Sistema de espacios libres. Áreas de juego infantiles y áreas ajardinadas.	1.267	0,51									
SUELO RÚSTICO	**245.543**	**98,95**									
SGPP. Sistema general de espacios libres. Parque Periurbano.	34.103	13,74									
SRCR. Suelo rústico común de reserva.	211.440	85,21									

DATOS GENERALES			
Superficie total del ámbito de estudio	**248.1553**	**m² de suelo**	
Techos lucrativos	**0**	**m² de techo**	
Techo máximo no lucrativo	**0**	**m² de techo**	
Clasificación del suelo			
Suelo urbano no consolidado	*2.611*	*m² de suelo*	(1,05%)
Suelo rústico	*245.543*	*m² de suelo*	(98,95%)

Figura 137. Resumen datos globales Alternativa 2. Ámbito de Geneto
Elaboración propia

goría de *nuevo suelo agrario* (véase *Mapa 151* de la presente Memoria justificativa). En coherencia con ello, se evita, en la medida de lo posible, la implantación de espacios libres sobre parcelas agrarias en activo, priorizando su localización en el marco de una estrategia de conectores verdes de escala supramunicipal.

Desde esta perspectiva, el ámbito deja de entenderse como reserva para el desarrollo urbano futuro, para configurarse como un elemento estructurante de la infraestructura verde municipal y de la matriz biofísica, desempeñando funciones clave en términos ecológicos, agrarios y paisajísticos.

Esta alternativa desvincula los espacios libres de los posibles crecimientos urbanísticos, así como de los trazados de viario local previstos en anteriores aprobaciones iniciales del PGO, de modo que, en caso de plantearse la reclasificación de parte del ámbito para colmatar el borde con el núcleo de San Miguel de Geneto o dar soporte al viario estructurante previsto en el Plan General inicialmente aprobado en 2014, dichos elementos no condicionen la configuración del sistema de espacios libres.

No obstante, esta alternativa no excluye la identificación y puesta en valor de elementos específicos del ámbito, como los elementos etnográficos vinculados a la riera y la acequia de Los Mirabales, o la era situada junto a la nave de la Unidad de Apoyo a la Actividad Profesional (SINPROMI S.L.) del Gobierno de Canarias, así como los bosquetes existentes o las áreas de mayor valor ecológico; por el contrario, se apoya en ellos para reforzar la continuidad ecológica del municipal, consolidando el corredor verde que conecta la Montaña del Drago con la Montaña del Centenero, mediante la creación de un gran parque periurbano.

Este espacio contribuirá a articular la red de corredores ambientales existente, formada por barrancos, caminos rurales y espacios verdes, favoreciendo su funcionamiento como infraestructura verde continua y como soporte de la movilidad blanda.

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 427 de 511

Valoración conjunta de las alternativas respecto a los objetivos, las acciones y las estrategias

Objetivos generales (OG)

La **Alternativa 0**, correspondiente al planeamiento vigente, obtiene una puntuación total de 5 puntos, lo que explica un cumplimiento mínimo de los objetivos generales planteados. Esta alternativa mantiene la actual presión sobre un territorio con altos valores ambientales, paisajísticos y estructurales, cuyas características deberían ser preservadas y puestas en valor.

Uno de los elementos clave del ámbito es el camino de La Charquilla, actualmente utilizado para la movilidad activa y saludable en el entorno rural. Sin embargo, bajo la Alternativa 0, este eje territorial se desdibuja y pierde valor, dado que discurre a través de la gran unidad de sistema calificada como sistema general docente al servicio de la universidad de casi 10 hectáreas.

Además, tal y como ya se ha justificado en el capítulo "6. Justificación de la pérdida de funcionalidad urbanística de la reserva de suelo para sistemas generales universitarios" de la presente Memoria, la Universidad de La Laguna dispone de suelo suficiente en los ámbitos de Anchieta y Guajara para atender sus necesidades de crecimiento a corto y medio plazo. Por lo tanto, no existe una justificación funcional para mantener este suelo como reserva universitaria. El modelo territorial debe de reorientarse para potenciar la relación ciudad-universidad en los ámbitos urbanos consolidados, como así se ha propuesto en la ordenación de las Alternativas 1 y 2 para los campus de Anchieta y de Guajara en el presente Borrador, mientras que en Geneto el vínculo, a esperas de la revisión del PGO en trámite, debería de ser entre el medio rural y la ciudad.

En contraste, las **Alternativas 1 y 2** alcanzan una puntuación de 10 puntos, lo que indica un cumplimiento medio de los objetivos generales. Ambas responden adecuadamente a la necesidad de plantear unos usos más eficientes, desclasificando un ámbito sobredimensionado y sin funcionalidad universitaria, y orientando su futuro hacia un modelo de mayor valor ambiental.

No obstante, estas dos alternativas no alcanzan el cumplimiento óptimo en todos los objetivos. Por ejemplo, el OG.1 (pasar de bolsas de suelo infrautilizadas a usos más eficientes) y el OG.3 (favorecer la conexión entre la Universidad, los barrios colindantes y el territorio) no pueden materializarse plenamente sin una intervención integral

COMPARATIVA ENTRE ALTERNATIVAS. Ámbito de Geneto

Cuadro resumen		Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
SUELO URBANO	(m²)	248.153	35.774	2.611
	(%)	100	14,42	1,05
Sistemas	(m²)	248.153	35.774	2.611
	(%)	100	14,42	1,05
Sistemas generales	(m²)	220.057	30.395	0
	(%)	88,68	12,25	0
EA(4)SGDO. Sistema general docente. Edificación abierta	(m²)	158.358	0	0
EA(4)SGSC. Sistema general sociocultural. Edificación abierta	(m²)	35.591	0	0
SGPU. Sistema general de espacios libres. Parque urbano	(m²)	26.109	30.395	0
Sistemas no generales	(m²)	28.096	5.379	2.611
	(%)	11,32	2,17	1,05
VIARIO-EV. Sistema viario	(m²)	19.781	1.343	1.343
ELAJ. Sistema de espacios libres. Área de juego infantiles y áreas ajardinadas	(m²)	7.330	4.036	1.267
ELAP. Sistema de espacios libres. Áreas peatonales y plazas	(m²)	985	0	0
Zonas	(m²)	0	0	0
	(%)	0,00	0,00	0,00
SUELO RÚSTICO	(m²)	0	212.380	245.543
	(%)	0,00	85,58	98,95
SRCR. Suelo rústico común de reserva	(m²)	0	212.380	211.440
SGPP. Espacio libre. Parque Periurbano	(m²)	0	0	34.103
Datos generales				
Superficie total del ámbito de estudio	(m²)	248.153	248.153	248.153
Techos lucrativos	(m²techo)	0	0	0
Techos máximo no lucrativo	(m²techo)	259.257	0	0
DO - Docente	(m²techo)	*210.616*	0	0
SC - Sociocultural	(m²techo)	*48.641*	0	0

Figura 138. Comparativa entre alternativas. Ámbito de Geneto
Elaboración propia

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 428 de 511





Foto 140. Tramos de viario transversal a la calle Afrodita sin continuidad
Colectivo CCRS, junio de 2025

de ordenación detallada del borde urbano-rural. Esto incluye resolver problemáticas como las calles sin salida del Plan Parcial de Geneto 10 (que las ejecutaron teniendo en cuenta su continuidad hacia el futuro campus universitario de Geneto), y especialmente la articulación del borde entre el tejido urbano consolidado en torno al camino de San Miguel de Geneto, la acequia de los Mirabales y el entorno rural adyacente.

Respecto al OG.4 (movilidad activa y saludable), si bien se valora positivamente la posibilidad de conservar el eje rural del camino de La Charquilla mediante su reclasificación como suelo rústico, en la Alternativa 1 sería necesario un estudio más detallado y el desarrollo de un proyecto específico para su recuperación y puesta en valor. Por el contrario, en la Alternativa 2, su trazado se ve acompañado por el nuevo parque periurbano, lo que incrementa la actividad y, por tanto, mejora las condiciones de uso y seguridad.

En cuanto al OG.5 (Contribuir a la cohesión territorial y social), ambas alternativas contribuyen a reducir la presión sobre el suelo rústico y remiten la definición definitiva del borde urbano al proceso de revisión del PGO actualmente en curso. No obstante, la Alternativa 1 avanza en la configuración de dicho borde mediante la definición de un espacio de transición, el parque urbano, que puede actuar como elemento estructurante del borde urbano, cualificando el entorno y favoreciendo procesos de regeneración y activación del ámbito de Geneto.

Figura 139. Valoración grado de cumplimiento de los objetivos generales
Elaboración propia

Grado de cumplimiento de los objetivos generales. Ámbito de Geneto

Objetivo general	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
OG.1. Pasar de bolsas de suelo infrautilizadas a usos más eficientes.	1	2	2
OG.2. Integrar estos suelos en un sistema funcional coherente con la estructura urbana.	1	2	2
OG.3. Favorecer la conexión física, funcional, ambiental y social entre la Universidad, los barrios colindantes y el territorio circundante.	1	2	2
OG.4. Reforzar la movilidad activa y saludable, suprimiendo viarios previstos que resultan incompatibles con la actividad investigadora.	1	2	3
OG.5. Contribuir a la cohesión territorial y social, activando la ciudad desde dentro y reduciendo la presión sobre el suelo rústico.	1	3	2
Puntuación	**5**	**10**	**10**

<u>Objetivos específicos surgidos de la consulta pública previa (OE)</u>

La **Alternativa 0**, que mantiene la ordenación del PGO vigente con la previsión de un nuevo campus universitario en el ámbito de Geneto, muestra un bajo grado de cumplimiento de los objetivos específicos surgidos de la consulta pública previa. En relación con el objetivo OE.GE.1, relativo a la preservación del paisaje natural y de

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 429 de 511

carácter rústico del ámbito, esta alternativa no resulta adecuada dado que clasifica todo el ámbito como suelo urbano no consolidado.

Respecto al OE.GE.2, que propone la creación de zonas residenciales para personas mayores, la alternativa tampoco ofrece respuesta, ya que se mantienen las calificaciones urbanísticas orientadas exclusivamente a usos docentes y socioculturales al servicio de la universidad, sin planificación detallada que permita acoger este tipo de dotaciones residenciales.

En cuanto al OE.GE.3, que aboga por incrementar los espacios verdes y las zonas de paseo compatibles con el entorno rural, la alternativa no plantea ni la protección de elementos naturales clave (como la acequia de Los Mirabales o el camino de La Charquilla), ni la creación de espacios libres funcionales, más allá del gran parque urbano que tiene la función de *buffer* entre el nuevo campus universitario y el tejido residencial adyacente. Dado que el Plan Especial que debía ordenar el campus nunca fue redactado, no se ha resuelto la relación entre el entorno rural y el desarrollo previsto, lo que justifica una valoración igualmente mínima.

Por último, en relación con el OE.GE.4, que propone reforzar la movilidad peatonal sin alterar la identidad del territorio, la alternativa es valorada negativamente. El desarrollo propuesto supondría una ruptura con los actuales itinerarios rurales, especialmente el camino de La Charquilla, muy valorado por la ciudadanía por su uso en la movilidad activa y saludable.

Por otra parte, tanto la **Alternativa 1** como la **Alternativa 2** ofrecen un grado medio de cumplimiento de los objetivos específicos definidos por la ciudadanía.

En relación con el OE.GE.1 (preservar el paisaje natural y el carácter rústico del ámbito), ambas alternativas obtienen una valoración positiva, si bien presentan diferencias significativas. La Alternativa 1 alcanza una valoración de 2 puntos, al garantizar la protección del ámbito mediante su clasificación como suelo rústico común de reserva, lo que permite preservar el territorio frente a desarrollos urbanísticos a corto plazo, aunque mantiene abierta la posibilidad de su transformación futura bajo determinadas condiciones.

Por su parte, la Alternativa 2 obtiene la máxima puntuación (3 puntos), al clasificar el ámbito como suelo rústico e incorporar, además, la figura de parque periurbano, delimitado en relación con los espacios de mayor interés ambiental y paisajístico. Esta configuración refuerza la protección efectiva del ámbito y limita de forma más restrictiva su posible transformación urbanística, integrándolo en la infraestructura verde municipal.

Respecto al OE.GE.2, centrado en la creación de zonas residenciales para personas mayores, todas las alternativas obtienen una valoración limitada, al no prever una ordenación urbana detallada ni calificar suelo urbanizable que permita implantar este tipo de uso de forma directa. Sin embargo, existen diferencias significativas entre ellas. Tanto la Alternativa 1 como la

Grado de cumplimiento de los objetivos específicos surgidos de la consulta pública. Ámbito de Geneto

Objetivo específico	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
Objetivos comunes para los tres campus			
OE.1. Mejorar la integración entre la universidad y la ciudad, favoreciendo la conexión física, funcional y social entre los campus y los barrios colindantes.	1	1	1
OE.2. Incrementar la oferta de vivienda pública, especialmente destinada a estudiantes y personas mayores.	1	1	1
OE.3. Ampliar y mejorar los espacios verdes y de paseo, fomentando la calidad ambiental, el bienestar y la creación de espacios para el encuentro	2	2	2
OE.4. Impulsar una movilidad sostenible y la accesibilidad peatonal, garantizando la seguridad, la conectividad, así como una reducción del tráfico motorizado en los entornos universitarios.	1	2	2
Objetivos específicos de cada ámbito			
OE.GE.1. Preservar el paisaje natural y el carácter rústico del ámbito.	1	2	3
OE.GE.2. La creación de zonas residenciales para personas mayores.	1	2	2
OE.GE.3. Incrementar los espacios verdes y las zonas de paseo, garantizando su compatibilidad con el entorno rural existente.	1	2	3
OE.GE.4. Reforzar la movilidad y los espacios peatonales, mediante actuaciones que mejoren la conectividad interna sin alterar la identidad del territorio.	1	2	3
Puntuación	**9**	**14**	**17**

Figura 140. Valoración grado de cumplimiento de los objetivos específicos surgidos de la consulta pública en las alternativas planteadas para el ámbito de Geneto
Elaboración propia

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 430 de 511

2 obtienen 2 puntos, ya que, al clasificar buena parte del ámbito como suelo rústico común de reserva (SRCR), permite que la Revisión del PGO en trámite pueda plantear en el futuro un desarrollo residencial acotado en el borde del núcleo urbano consolidado de San Miguel de Geneto, siempre que se justifique su necesidad y compatibilidad con el modelo territorial.

En relación con el OE.GE.3, ambas alternativas 1 y 2 identifican los elementos naturales y paisajísticos clave (como la acequia y riera de Los Mirabales, el camino de La Charquilla o los elementos etnológicos), aunque presentando diferencias en su tratamiento.

La Alternativa 1 los mantiene íntegramente dentro de la clasificación de suelo rústico común de reserva, sin integrarlos de forma activa en una red estructurada de espacios libres o de itinerarios peatonales. Por su parte, la Alternativa 2 avanza en su incorporación dentro de un sistema de espacios libres vinculado a la infraestructura verde, favoreciendo su puesta en valor en términos paisajísticos, ecológicos y de uso público.

En términos cuantitativos, ambas alternativas suponen un ligero incremento de la superficie destinada a espacios libres, siendo este incremento algo mayor en la Alternativa 2, aunque sin diferencias significativas.

En conjunto, ambas propuestas sientan las bases para una planificación futura compatible con el entorno rural, lo que justifica una valoración positiva de carácter intermedio, si bien con una mayor capacidad de desarrollo cualitativo en la Alternativa 2, valorándose con 2 puntos la Alternativa 1 y con 3 puntos la Alternativa 2 dado que el sistema de espacios libres se delimita partiendo de un espacio de especial interés ambiental existente, garantizando así su compatibilidad con el entorno rural y evitando la fragmentación del territorio agrícola.

Finalmente, en relación con el OE.GE.4, ambas alternativas reconocen la oportunidad de conservar y reforzar los itinerarios peatonales rurales. En particular, la Alternativa 1, al definir un borde urbano mediante un parque urbano en el entorno de San Miguel de Geneto, contribuye a fortalecer la relación peatonal entre algunos de los elementos más relevantes del ámbito, como el Centro Ciudadano y el Consultorio Periférico de San Miguel de Geneto.

No obstante, la Alternativa 2 permite fortalecer parte del camino de La Charquilla como parte de la infraestructura verde municipal, reforzando su papel como eje de conectividad ecológica y de movilidad blanda. Sin embargo, en ambos casos, se considera necesario el desarrollo de un proyecto técnico específico que permita la adecuada integración de estos elementos en la infraestructura verde municipal, lo que limita su grado de desarrollo en el marco de la presente Modificación menor y que justificaría la asignación de una valoración media en este objetivo, por este motivo su puntuación es la máxima.

Estrategias específicas (E.GE)

La **Alternativa 0** presenta un grado muy bajo de alineación con las estrategias propuestas. Al mantener la calificación de suelo urbano no consolidado y la previsión de un campus universitario, se compromete la continuidad ecológica y se amenaza la matriz biofísica del entorno, especialmente el paisaje agrario de Geneto y Los Baldíos. Esta alternativa no establece ninguna medida de recuperación del suelo agrícola ni de puesta en valor de los elementos naturales existentes, como la acequia de los Mirabales o el camino de La Charquilla. Tampoco plantea una red articulada de espacios libres, únicamente estableciendo una única pieza de *buffer* o separación entre el nuevo campus universitario y el tejido urbano residencial entorno al camino de San Miguel de Geneto.

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 431 de 511

La **Alternativa 1**, que propone la reclasificación de buena parte del ámbito como suelo rústico común de reserva (SRCR), obtiene una valoración positiva en ambas estrategias, con 3 puntos en E.GE.01 y 2 puntos en E.GE.02. En cuanto a la estrategia E.GE.01, ambas alternativas protegen el ámbito de desarrollos urbanísticos inmediatos, permitiendo conservar sus valores paisajísticos y ambientales, y ofrece flexibilidad para que, en el futuro, en el marco de la Revisión del PGO, se planteen acciones concretas que mejoren la relación entre el tejido urbano y el entorno rural.

En este sentido, la clasificación como suelo rústico, junto con los espacios libres existentes, zonas ajardinadas y parque urbano, que funcionan como espacio de transición entre el suelo rústico y el urbano, contribuyen a la estrategia E.GE.02 al facilitar la integración del ámbito en la red de espacios libres y corredores ecológicos. A tal efecto, se proponen mejoras en la conectividad entre el barranquillo de Los Mirabales, el camino de La Charquilla, el parque del Centro Ciudadano de Geneto y otros elementos de valor ambiental.

Si bien esta apertura a futuras actuaciones en el marco de la Revisión del PGO se valora positivamente, la dependencia de desarrollos posteriores para la protección efectiva de los principales valores del ámbito impide alcanzar la máxima puntuación.

Como ya se ha señalado, la **Alternativa 2** plantea la reclasificación de parte del ámbito como suelo rústico común de reserva; no obstante, a diferencia de la Alternativa 1, incorpora la creación de un parque periurbano que contribuye a definir la continuidad del camino de La Charquilla y su relación con el cauce del barranquillo de Los Mirabales, integrando en este ámbito los elementos de valor ambiental y etnológico identificados (como la era).

En este sentido, la propuesta refuerza el papel del ámbito como conector verde entre las montañas del Drago y del Centenero–Los Giles, lo que justifica la obtención de la máxima puntuación (3 puntos) en las estrategias E.GE.01 y E.GE.02.

Grado de cumplimiento de las estrategias específicas. Ámbito de Geneto

Estrategias específicas	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
Estrategias específicas para el ámbito de Geneto			
E.GE.01. Revitalización de la matriz biofísica y preservación del paisaje agrario	1	3	3
E.GE.02. Refuerzo del sistema de espacios libres y de la conectividad ecológica en continuidad con la infraestructura verde municipal	1	2	3
Puntuación	**2**	**5**	**6**

Figura 141. Valoración grado cumplimiento de las estrategias específicas para el ámbito de Geneto
Elaboración propia

Valoración conjunta de las alternativas sobre los condicionantes según origen normativo y sectorial

1. Legislación de carácter estatal

En lo relativo al **contenido esencial del derecho de propiedad**, es necesario destacar que ninguna de las parcelas incluidas en el ámbito de esta Modificación menor ha sido expropiada ni ha entrado en procedimiento para ello, como consecuencia de un vacío de ordenación detallada.

La jurisprudencia del TSJC ha dejado clara esta cuestión en relación con el ámbito del Campus Universitario Coromoto-Geneto[103], desestimando varias solicitudes de expropiación forzosa por ministerio de Ley, al entender que la ausencia de un Plan Especial que ordene detalladamente el ámbito, tal y como exige el planeamiento vigente, impide que el suelo sea considerado expropiable, aunque hayan transcurrido los plazos previstos por la legislación urbanística.

En consecuencia, todas las alternativas propuestas reciben la misma puntuación máxima (3 puntos).

El **desarrollo urbano sostenible e integrado** constituye un principio rector tanto en el ordenamiento jurídico estatal como en

103 Ver apartado "2.5.1 Jurisprudencia" de la Memoria informativa del presente Borrador.

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 432 de 511

Condicionantes de análisis de las alternativas según: **"1. Legislación de carácter estatal"**
Ámbito de Geneto

Condicionante - Variable	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
	Valoración	Valoración	Valoración
1.1. Contenido esencial del derecho de propiedad	3	3	3
1.2. Desarrollo urbano sostenible e integrado	1	2	2
1.3. Actuaciones urbanísticas básicas	1	2	2
1.4. Principio de no regresión ambiental	1	3	3
Puntuación total	6	10	10

Figura 142. Condicionantes de análisis de las alternativas según legislación de carácter estatal. Ámbito de Geneto
Elaboración propia

el autonómico. En el ámbito estatal, el TRLSRU promueve un modelo de ciudad que integre de manera equilibrada las dimensiones social, territorial, económica y ambiental del desarrollo urbano.

Por su parte, la LSENPC afirma en su preámbulo que el ordenamiento territorial debe regirse por el principio de desarrollo sostenible, orientando las decisiones de planeamiento hacia un uso racional del suelo compatible con la calidad de vida de la ciudadanía y la preservación de los recursos. Este marco legal se alinea, además, con los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS), en particular con el ODS 11: Ciudades y comunidades sostenibles, que impulsa la creación de entornos urbanos más compactos, mixtos, inclusivos y eficientes.

En este contexto, la Alternativa 0 plantea mantener la previsión de un nuevo campus universitario aislado, alejado de los ámbitos consolidados donde actualmente se localiza la Universidad de La Laguna. Además, la propia institución ya ha manifestado su falta de interés en desarrollar el campus previsto en Geneto-Los Baldíos. Por lo tanto, no se trata de un uso óptimo ni funcional para este ámbito, lo que justifica que esta alternativa reciba la puntuación de 1 punto.

En cambio, las Alternativas 1 y 2 reciben 2 puntos cada una, ya que, si bien preservan el ámbito de la acción urbanizadora mediante su reclasificación parcial como suelo rústico, no ordenan los bordes urbanos ni plantean soluciones para problemáticas existentes. Entre estas se incluyen: la relación del tejido consolidado de San Miguel de Geneto con la acequia de los Mirabales, la falta de una red de sistema de espacios libres que acompañen a este eje ambiental, y la presencia de calles sin salida en el Plan Parcial Geneto 10, cuyo trazado preveía continuidad hacia el interior del ámbito reservado para el campus universitario. Estas carencias limitan la capacidad de integración funcional y territorial del ámbito, aunque la clasificación a suelo rústico representa un avance respecto al modelo del planeamiento vigente.

Respecto a las **actuaciones urbanísticas básicas o aisladas**, la Alternativa 0 presenta una operativa urbanística muy rígida y costosa, que exige la redacción de un Plan Especial como paso previo, y contempla como sistema de actuación la expropiación forzosa. Al no definirse actuaciones básicas ni aisladas, la ejecución del ámbito resulta en la práctica inviable a corto o medio plazo. Por ello, esta alternativa recibe una puntuación de 1 punto.

Tanto la Alternativa 1 como la Alternativa 2 obtienen una valoración de 2 puntos, ya que su clasificación como suelo rústico común de reserva abre la posibilidad de que, en el marco de la Revisión del PGO, puedan plantearse actuaciones acotadas de borde, con desarrollos moderados que permitan dar respuesta a problemáticas detectadas en el tejido urbano colindante, en coherencia con el modelo territorial municipal, facilitando al mismo tiempo la implantación de los espacios libres previstos.

Asimismo, el sistema de espacios libres asociado al ámbito de Geneto-Los Baldíos ha sido incluido como actuación aislada en las alternativas 1 y 2 (GU.AA.01), cuya programación se incluirá en la documentación de la Modificación menor a aprobar inicialmente, por lo que se facilitará su adquisición y urbanización.

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 433 de 511

En relación con el **principio de no regresión ambiental**, se ha llevado a cabo un análisis comparativo de la superficie de suelo calificado como sistema de espacios libres. Los resultados son los siguientes:

- Alternativa 0: 34.424 m²
- Alternativa 1: 34.431 m²
- Alternativa 2: 35.370 m²

Estos valores suponen, respecto del planeamiento vigente (Alternativa 0), una ganancia de 7 m² de suelo calificado como sistema de espacios libres en la Alternativa 1 y de 947 m² en la Alternativa 2.

Esto implica que, a pesar de que en el ámbito de Geneto se produce un cambio de clasificación desde suelo urbano consolidado a suelo rústico, en la Alternativa 1 se mantiene prácticamente la superficie de suelo calificada como sistema de espacios libres respecto a la Alternativa 0, y en la Alternativa 2, en cambio, se produce una ganancia de 947 m² de suelo. En términos generales, el suelo calificado como sistema de espacios libres en la alternativa de referencia y en las dos alternativas propuestas es muy similar.

En consecuencia, la Alternativa 0 se valora con 1 punto, al representar el escenario de referencia y el cumplimiento mínimo del principio de no regresión, al no implicar una reducción de la superficie ya calificada como sistema de espacios libres.

Por su parte, las Alternativas 1 y 2 obtienen la máxima puntuación (3 puntos), al incorporar no solo un incremento de la superficie destinada a espacios libres, sino también un refuerzo de su protección frente a la actividad urbanizadora mediante la reclasificación del suelo como rústico común de reserva.

Valoración del **principio de no regresión ambiental**
Campus de Geneto

Valoración del principio de no regresión ambiental		Alternativa 0 Superficie (m²)	Alternativa 1 Superficie (m²)	Alternativa 2 Superficie (m²)
Suelo urbano		248.153	35.773	2.611
Suelo rústico		0	212.380	245.543
Sistema de espacios libres en suelo urbano				
SGPU	Sistema general de espacios libres. Parque urbano.	26.109	30.395	0
ELAJ	Sistema de espacios libres. Áreas de juego infantiles y áreas ajardinadas.	7.330	4.036	1.267
ELAP	Sistema de espacios libres. Áreas peatonales y plazas.	985	0	0
Sistema de espacios libres en suelo rústico				
SGPP	Espacio libre. Parque Periurbano	0	0	34.103
Suelo calificado como sistema de espacios libres		34.424	34.431	35.370

Figura 143. Valoración del principio de no regresión ambiental. Campus de Geneto
Elaboración propia

2. Textos normativos de carácter autonómico

Respecto a las **actuaciones urbanísticas básicas**, se mantiene la misma valoración recogida en el apartado anterior "1. Legislación de carácter estatal".

Por otra parte, en cuanto a la valoración sobre el **encaje de la propuesta como Modificación menor**, ninguna de las alternativas propuestas (Alternativas 1 y 2) se encuentra incluida en los supuestos establecidos en el artículo 163 de la LSENPC para considerarse como modificación sustancial.

En particular, no se considera modificación sustancial por las siguientes razones:

a) No implica la reconsideración integral del modelo territorial vigente. Las alternativas propuestas no redefinen de forma global el modelo de ordenación establecido. La presente Modificación menor ajusta la ordenación del suelo calificado como sistema general docente, sociocultural o de parque urbano al servicio de la universidad, en suelos que la Universidad de La Laguna ha manifestado que no necesita para su crecimiento. Estos

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 434 de 511

Condicionantes de análisis de las alternativas según: **"2. Textos normativos de carácter autonómico"**
Ámbito de Geneto

Condicionante - Variable	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
	Valoración	Valoración	Valoración
2.1. Actuaciones urbanísticas básicas	1	2	2
2.2. Modificación menor	3	3	3
2.3. Estándares urbanísticos	3	3	3
Puntuación total	7	8	8

Figura 144. Condicionantes de análisis de las alternativas según legislación de carácter autonómico. Ámbito de Geneto
Elaboración propia

suelos se encuentran infrautilizados y pueden generar expectativas que no son adecuadas para la puesta en valor del suelo rústico. No se modifican elementos estructurales más allá de la reconfiguración de suelos de sistema general al servicio de la universidad.

b) No se supera el incremento del 25% de población o de suelo urbanizado del municipio. Este cálculo incluye la población potencial derivada de las actuaciones en los campus de Anchieta y Guajara. Incluso sumando los nuevos residentes en viviendas y estudiantes en residencias universitarias, el porcentaje de incremento sobre la población del municipio de San Cristóbal de La Laguna es el siguiente:[104]

- Alternativa 0: 0,31%
- Alternativa 1: 1,04%
- Alternativa 2: 1,04%

Por lo tanto, ninguna alternativa supone un incremento superior al 25% de la población.

En cuanto al suelo urbanizado, tanto la Alternativa 1 como la Alternativa 2, en el conjunto de los tres ámbitos que conforman la presente Modificación menor (Anchieta, Guajara y Geneto-Los Baldíos), disminuyen su superficie, al reclasificar parte del suelo urbano como suelo rústico, lo que no representa un incremento de suelo urbanizado, sino una reducción.

c) No implica la reclasificación de suelo rústico como urbanizable. Al contrario, tanto la Alternativa 1 como la Alternativa 2 incluyen la desclasificación de suelo urbano hacia suelo rústico, cumpliendo así con las limitaciones establecidas en la LSENPC, y no se crean nuevos sistemas generales.

Por otra parte, el artículo 139 establece los límites de la potestad del planeamiento urbanístico cuyos epígrafes a y b se cumplen al no reclasificar terrenos de rústico a urbanizable o urbano. Respecto al epígrafe c, la densidad máxima prevista no supera los límites legales. En el ámbito de Geneto se desclasifica la mayor parte del suelo y se categoriza como suelo rústico común de reserva y no se prevé ningún tipo de crecimiento residencial, por lo que no se supera el máximo legal de 400 habitantes/hectárea según el artículo 139.c de la LSENPC.

Asimismo, cabe señalar que se respetan los límites establecidos para la alteración de las zonas verdes y espacios libres. En particular, el artículo 166 de la LSENPC exige mantener, como mínimo, la misma superficie de zonas verdes o espacios libres que la prevista en el planeamiento vigente, en coherencia con el principio de no regresión ambiental, tal y como se ha expuesto en el apartado anterior.

Finalmente, en cuanto al **cumplimiento de los estándares urbanísticos** (artículo 138 LSENPC), ninguna de las dos alternativas previstas para el ámbito de Geneto plantea actuaciones básicas, por lo que no se precisa comprobar este extremo y las tres alternativas propuestas (0, 1 y 2) reciben 3 puntos cada una de ellas.

104 Ver justificación en *Figura 103*.

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 435 de 511

3. Legislación sectorial

Mucha de la legislación sectorial aplicable no afecta a lo propuesto en el ámbito objeto de la presente Modificación menor, tal y como se puede comprobar en el apartado "2.2. Legislación sectorial" de la Memoria informativa de este Borrador.

En relación con la **legislación sectorial derivada de aeropuertos**, el ámbito de Geneto no se encuentra en la servidumbre acústica por la proximidad del ámbito al Aeropuerto Tenerife Norte-La Laguna.

Con respecto a lo relativo a **aguas y riesgo de inundación**, en el ámbito de Geneto-Los Baldíos, el Registro de riesgo del Consejo Insular de Aguas de Tenerife identifica los siguientes dos registros:

- Número 1237. Situado entre la calle Afrodita y el camino de San Miguel de Geneto. Se establece que es necesario realizar un estudio hidráulico del barranco del Muerto, teniendo en cuenta las distintas ocupaciones urbanas que existen y aplicar medidas correctoras no estructurales a las viviendas afectadas.

- Número 1238. Corresponde a lo que en esta memoria se ha denominado acequia de Los Mirabales. La ficha del Registro de riesgos reconoce que el cauce discurre entre viviendas y huertas que podrían verse afectadas en caso de fuertes precipitaciones. También se establece la necesidad de realizar un estudio hidráulico.

La Alternativa 0 recibe 1 punto ya que parte del cauce de la acequia de Los Mirabales queda incluido en suelo calificado como residencial de edificación mixta, sin que exista un tratamiento específico para preservar o integrar este cauce en la ordenación.

La Alternativa 1 y 2 obtienen 2 puntos, dado que, aunque no ordena directamente el ámbito, reconoce expresamente la necesidad de abordar esta casuística mediante un proyecto de borde. Este proyecto permitiría integrar adecuadamente la acequia en el sistema territorial, garantizando su conservación, gestión del riesgo y puesta en valor. Además, al clasificarse gran parte del ámbito como suelo rústico común de reserva (SRCR), se mantiene la posibilidad de plantear pequeños ajustes o crecimientos puntuales en el marco de la Revisión del PGO, que permitirían abordar con mayor precisión la relación entre el cauce, las viviendas y la estructura urbana consolidada.



Mapa 163. Acequia de Los Mirabales. Alternativa 0
Elaboración propia.



Foto 141. Acequia de los Mirabales
Colectivo CCRS, junio de 2025

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 436 de 511

En cuanto a la **interacción con los cauces hidráulicos**, la Alternativa 1 se valora con 2 puntos y la Alternativa 2 con 3 puntos. Si bien ambas alternativas condicionan las actuaciones de mejora hidráulica al reconocimiento expreso de la necesidad de abordar esta cuestión mediante un proyecto específico de borde en el entorno del canal de Los Mirabales, presentan diferencias en su grado de protección en los tramos que atraviesan el ámbito.

En este sentido, en la zona más naturalizada del cauce del barranquillo de Los Mirabales, la Alternativa 2 garantiza de forma más adecuada la preservación del sistema natural asociado, al integrarlo dentro del parque periurbano. Esta configuración limita de manera significativa la posibilidad de que se ejecuten ajustes topográficos que puedan alterar su curso natural o dificultar el drenaje de las aguas, así como una urbanización de este espacio adecuada por parte del Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna a partir de la actuación aislada GE.AA.b.

En relación con la **legislación sectorial aplicable a infraestructuras viarias**, no existen servidumbres asociadas a grandes vías, a excepción de las que puedan surgir de las vías que conforman el sistema general estructural adyacente al ámbito y cuya valoración se realiza en el subapartado "5. Planteamiento urbanístico".

En relación con la **compatibilidad de la ordenación propuesta con elementos catalogados o inventariados**, el Catálogo de Protección de San Cristóbal de La Laguna identifica toda una serie de bienes alrededor del camino de San Miguel de Geneto, pero que no forman parte del ámbito objeto de la presente Modificación menor, tal y como se puede comprobar en el *Mapa 165*.

Ahora bien, sí que se identifica un bien con valor arquitectónico que, aun no siendo reconocido en el Catálogo de Protección de San Cristóbal de La Laguna, podría ser merecedor de protección, como lo es una edificación en la calle el Almendro o el elemento etnológico de la era junto a la calle de La Charquita. En cualquiera de las tres alternativas sería compatible la protección de estas construcciones con la ordenación propuesta, por lo que se otorga una valoración de 3 puntos a las tres alternativas (0, 1 y 2).

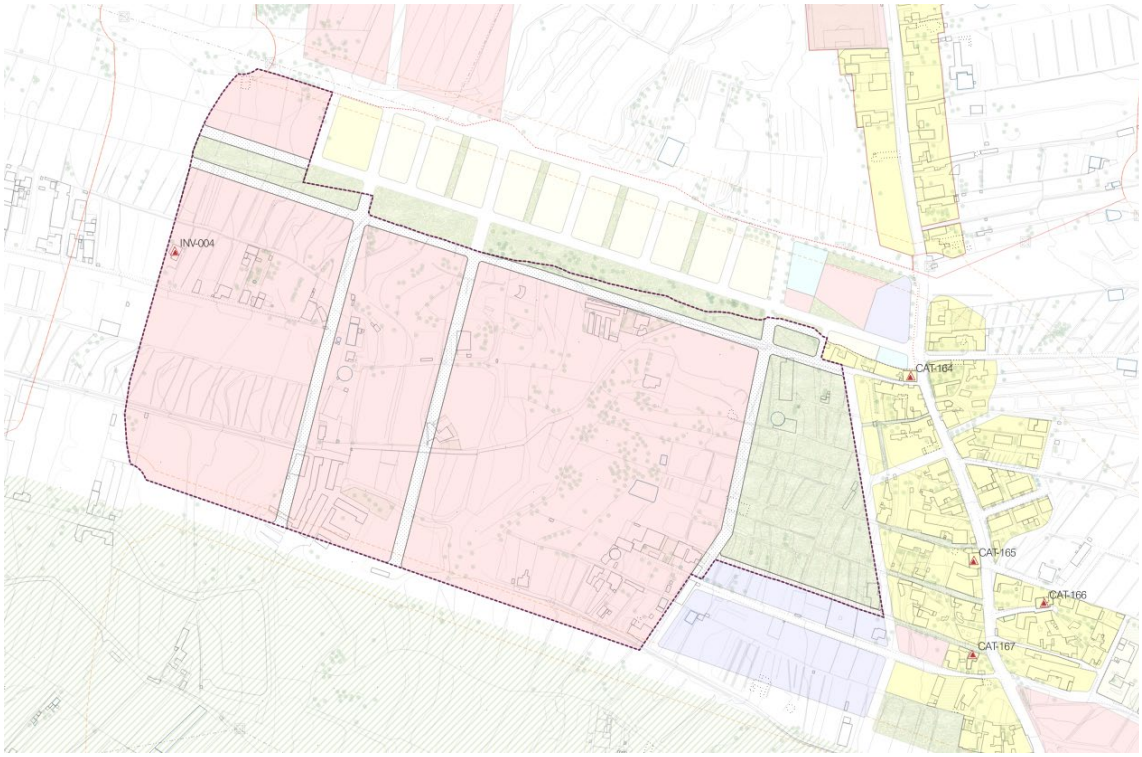
Respecto al **impacto de género**, cabe valorar las alternativas integrando el género como un principio transversal del



Mapa 164. Registro de Riesgos del Consejo Insular de Aguas de Tenerife

Fuente: Visor del Registro de riesgos del Consejo Insular de Aguas de Tenerife

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 437 de 511



Mapa 165. Elementos catalogados e inventariados de interés para su protección. Alternativa 0

Elaboración propia.

planeamiento, situando en el centro la vida cotidiana de las personas y atendiendo especialmente a las necesidades de los colectivos más vulnerables. Esta evaluación, en el marco del presente Borrador, tiene carácter orientativo para comparar las diferentes alternativas, siendo el documento de la Modificación menor que se presente a aprobación inicial, donde deberá incluirse la evaluación formal del impacto de género de las actuaciones propuestas.

- Accesibilidad universal y movilidad segura. Uno de los ejes centrales del análisis es la posibilidad de que personas con movilidad reducida puedan transitar adecuadamente por los espacios públicos. Esto implica evaluar el estado de aceras y rampas y la eliminación de barreras físicas.

  · El camino de San Miguel de Geneto presenta una sección irregular con una calzada central para los dos sentidos de circulación, quedando tramos de acera con una sección insuficiente para asegurar la accesibilidad universal. Además, el tráfico continuo en muchas ocasiones dificulta el paso entre ambos lados de la calle. El PGO aprobado inicialmente en 2014 planteaba una vía paralela al camino de San Miguel de Geneto, lo que posibilitaba realizar una transformación de la sección viaria, con un único carril de circulación en cada una de las calles, ampliando considerablemente la sección de las aceras en el camino de San Miguel de Geneto.

  Con la Alternativa 0 esta posibilidad de duplicar San Miguel de Geneto para generar una doble vía, una para cada uno de los sentidos de circulación, no sería posible, lo que perpetúa la situación de inseguridad y movilidad insegura en esta vía. Se valora con 1 punto.

  Con las Alternativas 1 y 2, al clasificar el ámbito objeto de la Modificación menor como suelo rústico común de reserva, el planteamiento de la doble vía establecido en el PGO aprobado inicialmente en 2014 sería posible, así como un pequeño crecimiento de

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 438 de 511

borde que lo acompañe. Se valora con 3 puntos.

- El análisis de la visibilidad y de la percepción de seguridad resulta fundamental para reducir situaciones de riesgo en el espacio público, favoreciendo entornos más seguros, inclusivos y con mayor calidad urbana, mediante la mejora de la legibilidad espacial, la continuidad visual y el control natural del entorno (vigilancia informal). Asimismo, una adecuada delimitación de los espacios contribuye a mejorar su orientación, uso y apropiación social.

  · Los fondos de saco (calles sin salida) reducen las opciones de movimiento y obligan a retroceder por el mismo punto, lo que incrementa la percepción de inseguridad y limita la permeabilidad del espacio urbano.

  En el entorno del camino de San Miguel de Geneto, la estructura urbana presenta un patrón de forma de espina de pez, con edificaciones que se alinean directamente al eje principal y otras que se agrupan en pequeñas calles perpendiculares, muchas de ellas configuradas como fondos de saco. Esta estructura forma parte de la identidad morfológica del territorio y no necesariamente debe ser modificada por completo. Sin embargo, desde la escala peatonal, sería recomendable estudiar la incorporación de pequeños espacios libres o corredores verdes al final de estas calles, de modo que, al menos para los peatones, existan salidas alternativas que no impliquen retroceder por el mismo acceso.

  Con la Alternativa 0, la ordenación vigente plantea una prolongación de estas calles, lo que en principio resolvería las calles sin salida. No obstante, debido a la complejidad de la ejecución y gestión urbanística, derivada de la falta de actuaciones básicas o aisladas delimitadas, la implantación real de esta ordenación es muy difícil. Por ello, esta alternativa se valora con 2 puntos.

  Con la Alternativa 1 y 2, al clasificarse el ámbito como suelo rústico común de reserva, se abre la posibilidad de mantener la estructura tradicional del territorio, incluyendo la forma en espina de pez, pero con criterios de intervención más cuidados. Estas alternativas permiten, en el marco de la revisión del PGO, incorporar un borde de transición que integre elementos como la acequia de Los Mirabales



Foto 142. Tramo del camino de San Miguel de Geneto con aceras insuficientes para garantizar una accesibilidad universal
Colectivo CCRS, junio de 2025

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 439 de 511



Foto 143. Posibilidad de plantear un eje de sistema de espacios libres concatenado que acompañe a la acequia de los Mirabales y sirva para dar salida a nivel de peatón a las calles en fondo de saco de la espina de pez del camino de San Miguel de Geneto

Colectivo CCRS, junio de 2025

como corredor verde transversal. Así, podrían diseñarse conexiones peatonales desde las calles sin salida hacia esta infraestructura natural, mejorando la percepción de seguridad sin romper la morfología existente. Por su capacidad de adaptación y mejora, estas alternativas reciben 3 puntos.

- Actividad urbana y vitalidad del espacio público. La presencia de actividad urbana en planta baja es fundamental para generar recorridos activos, seguros y con presencia social constante.

  En el entorno de San Miguel de Geneto, el espacio de referencia es el Centro Ciudadano de San Miguel de Geneto, junto con su espacio público adyacente. También destacan el Consultorio Periférico y varias actividades económicas que se alinean a lo largo del camino de San Miguel de Geneto, como tascas, bares y pequeños restaurantes. Estos elementos dotan al ámbito de un carácter vivo, con cierto nivel de dinamismo social y económico.

  · Con la Alternativa 0, esta vitalidad no se proyecta ni se extiende hacia el interior del ámbito reservado para el campus universitario propuesto. Esto se debe, en parte, a la delimitación de un gran parque urbano de más de dos hectáreas, concebido como espacio de separación entre el campus y el tejido residencial existente. Además, la falta de ejecución del viario estructurante previsto (SGRV-2, SGRV-18 y SGRV-20) impide evaluar con precisión el grado de conexión y permeabilidad urbana real que podría alcanzar esta ordenación. Las unidades de sistema previstas son de gran escala, lo que probablemente favorecería la aparición de recintos cerrados (como grandes equipamientos docentes vallados), dificultando así la continuidad funcional del tejido urbano y limitando la interacción social. Por estas razones, esta alternativa se valora con 2 puntos.

  · Con la Alternativa 1, al clasificarse el ámbito como suelo rústico común de reserva, se mantiene abierta la posibilidad de que, en el marco de la Revisión del PGO, se definan desarrollos acotados que favorezcan una transición adecuada entre el núcleo urbano consolidado y el entorno rural. Esta alternativa permite imaginar un modelo de borde que prolongue de forma natural la vitalidad del camino de San Miguel de Geneto, incorporando pequeñas

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 440 de 511

dotaciones o espacios productivos compatibles con la actividad urbana existente, sin necesidad de consolidar grandes volúmenes edificados. Además, se reconoce una gran bolsa de parque urbano adyacente al barrio de San Miguel de Geneto, que puede llegar a actuar como catalizador de la vida cotidiana de esta zona. Ahora bien, este gran parque urbano actualmente no es identificado como tal por la población, dado que se tratan de parcelas privadas. Por su flexibilidad y potencial de integración urbana, esta alternativa se valora con 2 puntos.

Mapa 166. Estudio de las plantas bajas activas en el ámbito de Geneto
Elaboración propia.



- Con la Alternativa 2, la valoración global es la misma que en la Alternativa 1, pero con la salvedad de que el sistema de espacios libres reconoce un ámbito que ya ha sido apropiado por la ciudadanía como es el camino de La Charquilla, delimitando un gran parque periurbano alrededor de éste, incluyendo un pequeño montículo des del que se alcanzan grandes vistas. Debido a que el sistema de espacios libres reconoce un espacio ya apropiado por la ciudadanía, esta alternativa se valora con 3 puntos.

Finalmente, respecto a los condicionantes derivados de la legislación sectorial, y conforme al *mapa 167* que compaña esta Memoria, se analiza el condicionante vinculado a la **red eléctrica**, con el objetivo de identificar posibles interferencias con instalaciones existentes y evaluar las afecciones derivadas.

A través del ámbito de la presente Modificación menor para Geneto-Los Baldíos discurre la línea de alta tensión de 66kV El Rosario/Manuel Cruz-Dique del Este, coincidente su recorrido con el camino de La Charquilla.

De acuerdo con el artículo 162.3 del Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y los procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica, en el caso de líneas eléctricas aéreas, *queda limitada de árboles y prohibida la construcción de edificios e instalaciones industriales en la franja definida por la proyección sobre el terreno de los conductores extremos en los condiciones más desfavorables, incrementada con las distancias reglamentarias a ambos lados de dicha proyección*.

Las tres alternativas propuestas (0, 1 y 2) obtienen una valoración de 2 puntos, ya que en todas ellas se mantiene la compatibilidad con el trazado existente de l

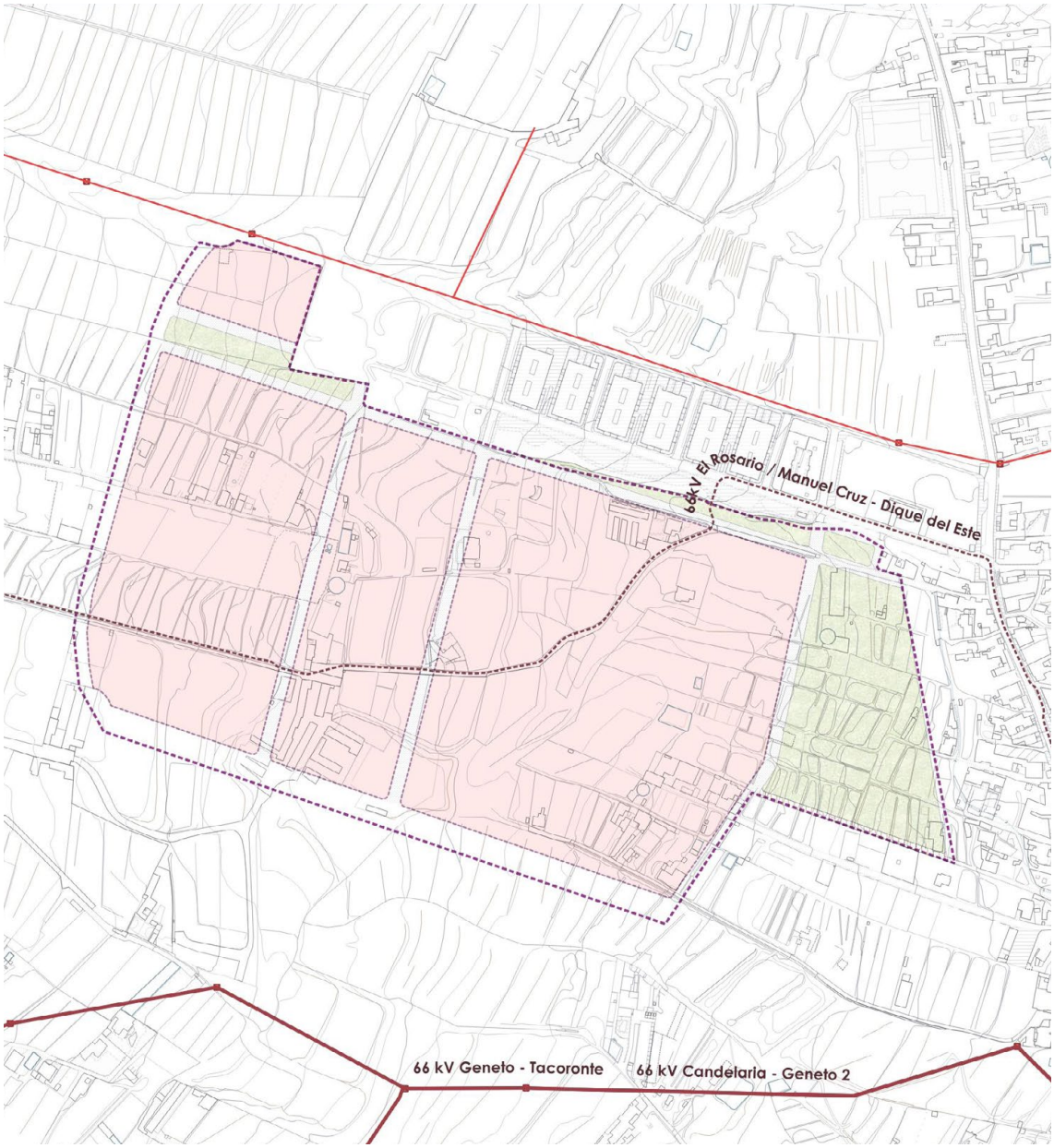
Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 441 de 511





Foto 144. Camino de La Charquilla

Colectivo CCRS, septiembre de 2024



Mapa 167. Red energía eléctrica en el ámbito de Geneto

Elaboración propia a partir de la información facilitada por el Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna

Código validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 442 de 511

Condicionantes de análisis de las alternativas según: **"3. Legislación sectorial"**
Ámbito de Geneto

Condicionante - Variable		Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
		Valoración	Valoración	Valoración
3.1. Aeropuertos	3.1.1. Servidumbre acústica	3	3	3
3.2. Aguas y riesgo de inundación	3.2.1. Riesgo de inundación	1	2	2
	3.2.2. Interacción con cauces	1	2	3
3.3. Carreteras	3.3.1. Servidumbres y afecciones	3	3	3
	3.3.2. Evitar conflictos con trazados proyectados e integración con el viario estructurante existente calificados como sistema general por el Plan General	3	3	3
3.4. Patrimonio cultural	3.4.1. Compatibilidad ordenación propuesta con elementos catalogados e inventariados	3	3	3
3.5. Impacto de género	3.5.1. Accesibilidad universal	1	3	3
	3.5.2. Visibilidad y control visual	2	3	3
	3.5.3. Recorridos activos y seguros	2	2	3
3.6. Infraestructuras	3.6.1. Red eléctrica	2	2	2
Puntuación total		21	26	28

Figura 145. Condicionantes de análisis de las alternativas según legislación sectorial. Ámbito de Geneto
Elaboración propia

línea de alta tensión de 66 kV. Ninguna de las alternativas plantea desarrollos que vulneren las condiciones establecidas por el artículo 162.3 de la citada ley.

4. La ordenación ambiental y territorial

Respecto a la planificación sectorial territorial y ambiental, verificamos la incidencia de los siguientes planes:

- **Plan Hidrológico de Tenerife**. Tal y como se ha señalado en apartados anteriores, el riesgo asociado a la inundación en el ámbito de Geneto - Los Baldíos se han identificado los dos siguientes registros relevantes en el Registro de Riesgos del Consejo Insular de Aguas de Tenerife:

  · Registro número 1237, situado entre la calle Afrodita y el camino de San Miguel de Geneto, donde se establece la necesidad de realizar un estudio hidráulico del barranco del Muerto, teniendo en cuenta las ocupaciones urbanas existentes y aplicando medidas correctoras no estructurales a las viviendas afectadas.

  · Registro 1238. que corresponde a la acequia de Los Mirabales. Este cauce, que discurre entre huertas y edificaciones, también requiere un estudio hidráulico, dada la potencial afectación ante episodios de fuertes precipitaciones.

  La Alternativa 1 recibe 1 punto, ya que parte del cauce de la acequia de Los Mirabales queda incluido en el suelo calificado como residencial de edificación mixta, sin prever un tratamiento específico para su protección, integración o mejora.

  La Alternativa 1 y 2 obtienen 3 puntos al contemplar la reclasificación del ámbito como suelo rústico común de reserva, que reconoce expresamente la necesidad de abordar esta problemática a través de un proyecto de borde que permita integrar la acequia como parte del sistema territorial.

- **PTEO de Infraestructuras y Dotaciones del Sistema Tranviario del Área Metropolitana de Tenerife**. Sin aplicación en el ámbito de estudio.

- **PTE del Sistema Viario del Área Metropolitana de Tenerife**. No aplicable en el ámbito de estudio.

5. Planeamiento urbanístico

Ninguna de las tres alternativas propuestas contempla la clasificación de nuevo suelo de rústico a urbanizable.

En relación con el tipo de determinaciones urbanísticas del PGO vigente que se pretenden modificar, debe señalarse que no se modifica la ordenación estructural, salvo en lo relativo a algunos sistemas generales al servicio de la Universidad (SGDO, SGSC y SGPU). La desafección de estos sistemas queda debidamente justificada en el capítulo "6. Justificación de la pérdida de funcionalidad urbanística de la reserva de suelo para sistemas generales universitarios" de la presente Memoria justificativa.

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 443 de 511

Más allá de estos sistemas generales universitarios, no se modifica ningún sistema general de la red viaria.

Además, se respetan los límites establecidos en el artículo 166 de la LSENPC respecto a la superficie mínima de zonas verdes y espacios libres. Según el cuadro de la *Figura 143* de la presente Memoria, la superficie calificada como sistema de espacios libres en el ámbito de Geneto-Los Baldíos es la siguiente: 34.424 m^2 (Alternativa 0), 34.431 m^2 (Alternativa 1) y 35.370 m^2 (Alternativa 2). Esto confirma que, en cualquiera de las dos alternativas propuestas, se mantiene o incrementa la superficie destinada a espacios libres respecto al planeamiento vigente (Alternativa 0).

6. Marco jurídico y administrativo

En el ámbito objeto de la presente Modificación menor no se ha producido la adquisición de suelo mediante procedimientos de expropiación forzosa[105], dado que, conforme a reiterada jurisprudencia, la ausencia de un instrumento de ordenación detallada impide considerar que el suelo haya devenido expropiable por ministerio de la ley. Esta circunstancia garantiza la plena seguridad jurídica de la propuesta, al no generar derechos indemnizatorios ni comprometer recursos públicos por obligaciones urbanísticas no ejecutadas.

Condicionantes de análisis de las alternativas según: **"4. La ordenación ambiental y territorial"**
Ámbito de Geneto

Condicionante - Variable		Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
		Valoración	Valoración	Valoración
4.1. Planificación sectorial territorial	4.1.1. Plan Hidrológico de Tenerife	1	3	3
	4.1.2. PTEO del Sistema Tranviario del Área Metropolitana de Tenerife	No aplica	No aplica	No aplica
	4.1.3. PTEO del Sistema Viario del Área Metropolitana de Tenerife	No aplica	No aplica	No aplica
4.2. Estrategias sectoriales	4.2.1. Principios de desarrollo sostenible (ODS 11)	Ver *Figura 142*, variable "1.2. Desarrollo urbano sostenible e integrado"		
Puntuación total		1	3	3

Figura 146. Condicionantes de análisis de las alternativas según "La ordenación ambiental y territorial". Ámbito de Geneto

Elaboración propia

Condicionantes de análisis de las alternativas según: **"5. Planeamiento urbanístico" y "6. Marco jurídico y administrativo"**
Ámbito de Geneto

Condicionante - Variable		Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
		Valoración	Valoración	Valoración
5. Planeamiento urbanístico	5.1. Clasificación del suelo	3	3	3
	5.2. Ordenación estructural	3	3	3
	5.3. Sistema de espacios libres	2	3	3
	5.4. Calificaciones urbanísticas	3	3	3
6. Marco jurídico y administrativo	6.1. Suelos adquiridos mediante expropiación	Valorado en el condicionante "1. Legislación de carácter estatal"		
Puntuación total		11	12	12

Figura 147. Condicionantes de análisis de las alternativas según "5. Planeamiento urbanístico" y "6. Marco jurídico y administrativo". Ámbito de Geneto

Elaboración propia

105 Ver *Mapa 21.*

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 444 de 511

9.5 RELACIÓN ENTRE LOS DIFERENTES CAMPUS UNIVERSITARIOS

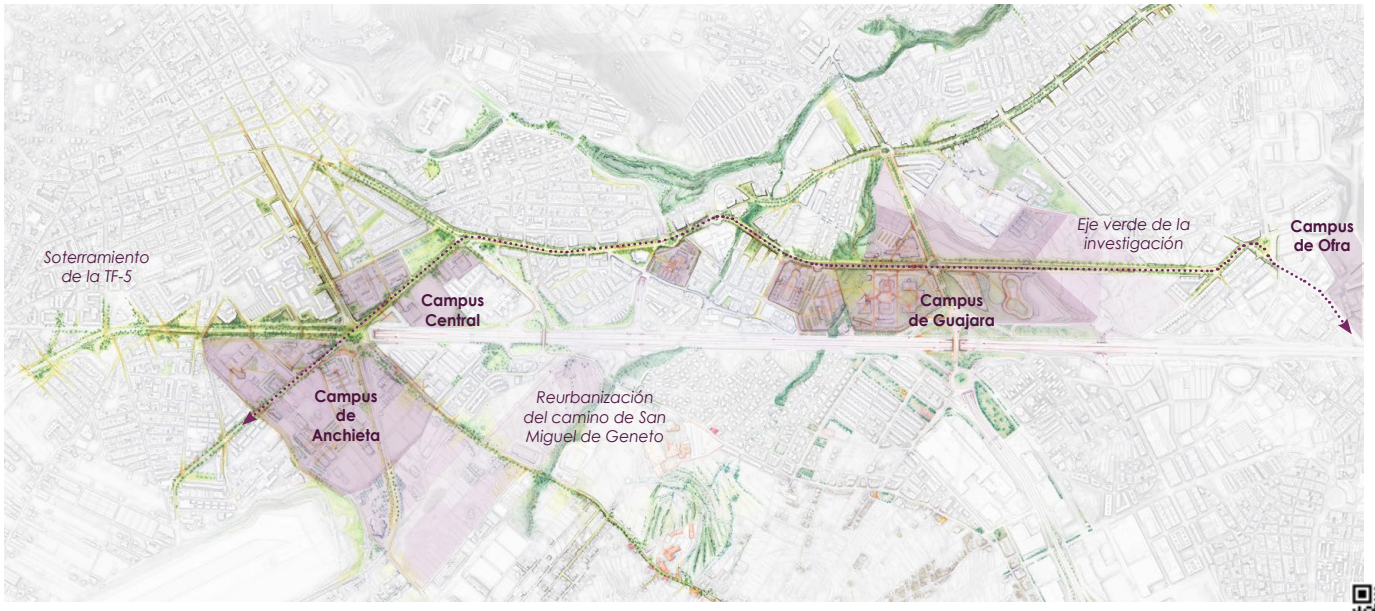
En la actualidad, los campus de Anchieta, Central, Guajara y Ofra se encuentran conectados por un eje viario principal conformado por la calle Radio Aficionados y la avenida de Los Menceyes. Este eje, de aproximadamente cuatro kilómetros y medio de longitud, constituye una de las principales estructuras de movilidad del municipio, actuando como corredor estratégico entre las áreas universitarias y el conjunto urbano de San Cristóbal de La Laguna, con continuidad hacia Santa Cruz de Tenerife.

Este corredor, reconocido durante la fase de diagnosis e identificado asimismo en el Plan de Acción y Modelo de Desarrollo Sostenible de La Laguna[106], destaca tanto por su relevancia funcional como por su potencial transformador. No solo concentra una amplia red de transporte público (la línea 1 del tranvía y el carril bus paralelo a la TF-5), sino que además constituye el soporte territorial sobre el que se prevén algunas de las principales operaciones urbanas de futuro, como la creación del bulevar sobre la TF-5, la prolongación de la línea 1 del tranvía hasta el aeropuerto, la estación del tren del norte o la consolidación de nuevas áreas de centralidad, como el Distrito de la Innovación.

En esta línea, **la presente Modificación menor no plantea actuaciones directas sobre este eje, sino que reconoce su papel estructurante y orienta sus propuestas a reforzarlo**, mediante la incorporación de nuevas transversalidades urbanas, itinerarios peatonales y ciclistas, frentes urbanos y soluciones de infraestructura verde que permitan mejorar la conectividad entre los campus y los barrios colindantes. Todo ello está concebido para complementar el eje existente y potenciar su función como conector urbano y ambiental de la ciudad.

En coherencia con lo anterior, las acciones propuestas persiguen la mejora de la movilidad sostenible, activa y segura, priorizando la integración paisajística y ambiental, el establecimiento de recorridos accesibles y seguros, y el diseño de espacios con actividad urbana desde la perspectiva del urbanismo de género. Con ello se pretende incrementar la permeabilidad urbana frente a las barreras físicas derivadas de la TF-5 y de los grandes equipamientos universitarios.

106 Agenda Urbana de San Cristóbal de La Laguna.



Mapa 168. Ejercicios de análisis y propuesta de infraestructura verde a partir del Modelo de Desarrollo Sostenible y Plan de Acción de La Laguna
Elaboración propia

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 445 de 511

De acuerdo con los principios del Modelo de Desarrollo Sostenible de La Laguna, que aboga por un municipio compacto, eficiente y socialmente cohesionado, el refuerzo del eje interuniversitario se configura como una actuación destinada a mejorar la integración territorial y la calidad ambiental del entorno. En este contexto, se contemplan actuaciones como la **prolongación de la avenida de los Estudiantes**, concebida como eje peatonal verde de conexión entre el ámbito universitario y los barrios de La Cuesta, hasta la rotonda de Bellas Artes en dirección a Los Majuelos; **o la mejora de la movilidad a través del barranquillo del Charcón**, configurándole un borde más urbano que articule la zona de las Facultades de Derecho y de Economía, Empresa y Turismo con la Avenida de Los Menceyes y Finca España.

En su conjunto, las propuestas incluidas en esta Modificación menor contribuirán a la consolidación de un sistema urbano continuo de paseos, plazas y parque que refuerce la relación entre los diferentes campus universitarios, mejore el frente urbano del eje principal, **promueva nuevas conexiones transversales y avance hacia una ciudad más permeable, cohesionada y sostenible**.



Mapa 170. Eje de comunicación transversal a la avenida Radio Aficionados, prolongación de la avenida de Los Estudiantes

Elaboración propia



Mapa 169. Acción nº 6 de Plan de Acción del Modelo de Desarrollo Sostenible de La Laguna, Soterramiento de la TF-5

Fuente: Plan de Acción del Modelo de Desarrollo Sostenible de La Laguna

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW | Página 446 de 511
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona

10. VALORACIÓN CONJUNTA DE LAS ALTERNATIVAS

En este capítulo se realiza una valoración conjunta de las alternativas planteadas, organizada por campus, y basada en la aplicación sistemática respecto a los objetivos, acciones, estrategias y condicionantes según origen normativo y sectorial, definidos y desarrollados en el capítulo anterior.

Este capítulo no introduce nuevos criterios ni valoraciones, sino que sintetiza los resultados ya expuestos mediante una lectura integrada de los cuadros de evaluación incluidos en el capítulo anterior, facilitando así la identificación de la alternativa más adecuada desde el punto de vista técnico-jurídico.

Primero, se analiza el encaje de la propuesta según el proyecto territorial planteado para cada uno de los campus universitarios, comparando la valoración de los siguientes indicadores: objetivos generales (OG), objetivos específicos surgidos de la consulta pública previa (OE), acciones (ACC) y estrategias específicas (E).

Finalmente, se realiza una valoración conjunta de las alternativas sobre los condicionantes según origen normativo y sectorial, analizando: legislación de carácter estatal, textos normativos de carácter autonómico, legislación sectorial, ordenación ambiental y territorial, planeamiento urbanístico municipal y marco jurídico y administrativo.

10.1 CAMPUS DE ANCHIETA

10.1.1 Síntesis de la valoración conjunta de las alternativas respecto a los objetivos, las acciones y las estrategias

La valoración conjunta de las alternativas respecto a los objetivos generales, los específicos, las acciones y las estrategias específicas pone de manifiesto diferencias claras entre el planeamiento vigente (Alternativa 0) y las dos alternativas propuestas en el marco de la presente Modificación menor.

La **Alternativa 0**, correspondiente al PGO vigente, obtiene una **puntuación global de 22 puntos**, reflejando un cumplimiento limitado de los objetivos planteados. Este resultado evidencia el carácter inercial del PGO vigente, que mantiene bolsas de suelo infrautilizadas, una estructura monofuncional vinculada casi en exclusiva al uso docente y una escasa integración del Campus de Anchieta con los barrios colindantes y con la estructura urbana de la ciudad.

La **Alternativa 1,** con **una puntuación global de 108,5 puntos,** permite alcanzar la máxima puntuación en los objetivos generales y un nivel elevado en los objetivos específicos surgidos de la consulta pública, incorporando actuaciones que mejoran la conectividad, introducen diversidad de usos, generan espacios públicos activos y refuerzan la movilidad activa y saludable. No obstante, su carácter más contenido y su adaptación estricta a la estructura de la propiedad existente dan lugar a ciertas limitaciones en términos de claridad

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 447 de 511

Valoración conjunta de las alternativas respecto a los objetivos, las acciones y las estrategias.
Campus de Anchieta

	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
Objetivos generales (OG)	**5**	**15**	**15**
OG.1. Pasar de bolsas de suelo infrautilizadas a usos más eficientes.	1	3	3
OG.2. Integrar estos suelos en un sistema funcional coherente con la estructura urbana.	1	3	3
OG.3. Favorecer la conexión física, funcional, ambiental y social entre la Universidad, los barrios colindantes y el territorio circundante.	1	3	3
OG.4. Reforzar la movilidad activa y saludable, suprimiendo viarios previstos que resultan incompatibles con la actividad investigadora.	1	3	3
OG.5. Contribuir a la cohesión territorial y social, activando la ciudad desde dentro y reduciendo la presión sobre el suelo rústico.	1	3	3
Objetivos específicos surgidos de la consulta pública	**8**	**20**	**22**
Objetivos comunes para los tres campus (OE)	**4**	**9**	**12**
OE.1. Mejorar la integración entre la universidad y la ciudad, favoreciendo la conexión física, funcional y social entre los campus y los barrios colindantes.	1	3	3
OE.2. Incrementar la oferta de vivienda pública, especialmente destinada a estudiantes y personas mayores.	1	2	3
OE.3. Ampliar y mejorar los espacios verdes y de paseo, fomentando la calidad ambiental, el bienestar y la creación de espacios para el encuentro.	1	2	3
OE.4. Impulsar una movilidad sostenible y la accesibilidad peatonal, garantizando la seguridad, la conectividad, así como una reducción del tráfico motorizado en los entornos universitarios.	1	2	3
Objetivos específicos de cada ámbito (OE.AN)	**4**	**11**	**10**
OE.AN.1. Incorporar una residencia de mayores y nuevos espacios verdes y de paseo.	1	2	2
OE.AN.2. Mejorar la accesibilidad mediante un aparcamiento municipal y favorecer la conectividad peatonal y viaria del entorno.	1	3	3
OE.AN.3. Preservar las edificaciones tradicionales y el tejido residencial existente.	1	3	2
OE.AN.4. Fomentar la actividad económica local, incorporando pequeños comercios y servicios de proximidad que refuercen la vida urbana del ámbito.	1	3	3
Acciones	**6**	**44,50**	**52**
ACC.AN.01. Caminar o ir en guagua a la ULL.	1	9,50	10
ACC.AN.02. Aparcar e ir caminando a la ULL.	1	7	8
ACC.AN.03. Concentrar aparcamiento.	1	5	9
ACC.AN.04. Unir Norte y Sur.	1	8	9
ACC.AN.05. Clúster de viveros.	1	7	8
ACC.AN.06. Continuidad San Bartolomé de Geneto.	1	8	8
Estrategias específicas	**3**	**29**	**32**
E.AN.01. Dotar de actividad urbana al barrio del Coromoto en relación a la ULL.	1	13	13
E.AN.02. Facilitar un acceso más claro e inmediato al Campus de Anchieta sin pasar por la rotonda del Padre Anchieta.	1	8	11
E.AN.03. Asegurar la continuidad del camino de San Bartolomé de Geneto.	1	8	8
Total puntuación alternativas respecto a los objetivos, las acciones y las estrategias	**22**	**108.50**	**121**

Figura 148. Valoración conjunta de las alternativas respecto a los objetivos, las acciones y las estrategias. Campus de Anchieta
Elaboración propia

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 448 de 511

espacial, delimitación entre lo público y lo universitario y concentración del aparcamiento, lo que se refleja en una puntuación inferior en las acciones y en las estrategias específicas frente a la Alternativa 2.

La **Alternativa 2**, con **121 puntos**, se configura como la opción que mejor responde al conjunto de objetivos, acciones y estrategias definidos para el Campus de Anchieta. Mantiene el pleno cumplimiento de los objetivos generales y alcanza la puntuación más alta tanto en los objetivos específicos como en las acciones y estrategias específicas, especialmente en aquellas relacionadas con la concentración del aparcamiento, la mejora de los accesos al campus sin atravesar la rotonda del Padre Anchieta y la articulación de un sistema continuo de espacios públicos que conecte de forma clara los ámbitos norte y sur del campus. Asimismo, es la alternativa que desarrolla de forma más completa la estrategia E.AN.02, relativa a la mejora del acceso al Campus de Anchieta evitando la rotonda del Padre Anchieta, así como la acción ACC.AN.05 respecto a consolidar un clúster de viveros ubicando el municipal alrededor al del Cabildo (La Tahonilla) y los campos agrícolas de la Sección de Ingeniería Agraria de la Universidad de La Laguna.

En resumen, **la Alternativa 2 obtiene una mayor puntuación** dado que incrementa la oferta de residencia destinada a estudiantes, unifica y clarifica los espacios libres evitando recovecos y áreas residuales con baja legibilidad y seguridad, y permite concentrar el aparcamiento en el ámbito del campus al norte de la avenida del Astrofísico Francisco Sánchez, en paralelo a la TF-5, en coherencia con la acción ACC.AN.03, así como consolidar un clúster de viveros públicos que se pueden relacionar entre sí.

10.1.2 Síntesis de la valoración conjunta de las alternativas sobre los condicionantes según origen normativo y sectorial

La valoración conjunta de las alternativas respecto a los condicionantes normativos y sectoriales arroja resultados muy similares para las Alternativas 1 y 2, que pueden considerarse prácticamente equivalentes desde este punto de vista. Ambas alcanzan un alto grado de adecuación al marco legal estatal, autonómico y sectorial aplicable, sin introducir incompatibilidades jurídicas ni afecciones relevantes a la planificación territorial vigente.

La ligera diferencia a favor de la Alternativa 2 responde exclusivamente a una mejor valoración en el criterio de impacto de género, derivada de una ordenación más clara y continua de los espacios públicos y universitarios, que evita recovecos y delimitaciones irregulares y mejora la percepción de seguridad y la accesibilidad.

Más allá de esta variable analizada, el comportamiento normativo y sectorial de ambas alternativas es sustancialmente equivalente, por lo que la elección final entre ellas no viene determinada por condicionantes legales o sectoriales, sino por criterios urbanísticos, funcionales y estratégicos vinculados a los objetivos y acciones planteadas en el proyecto de esta Modificación menor.

Cabe destacar, en todo caso, que **tanto la Alternativa 1 como la Alternativa 2 mejoran de forma clara la valoración obtenida por la Alternativa 0**, correspondiente al planeamiento vigente, evidenciando una mayor adecuación al marco normativo actual y a los condicionantes sectoriales aplicables.

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 449 de 511

Valoración conjunta de las alternativas sobre los condicionantes según origen normativo y sectorial.
Campus de Anchieta

	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
1. Legislación de carácter estatal	**6**	**10**	**11**
1.1. Contenido esencial del derecho de propiedad.	3	3	3
1.2. Desarrollo urbano sostenible e integrado.	1	3	3
1.3. Actuaciones urbanísticas básicas.	1	2	2
1.4. Principio de no regresión ambiental.	1	2	3
2. Textos normativos de carácter autonómico	**6**	**8**	**8**
2.1. Actuaciones urbanísticas básicas.	1	2	2
2.2. Modificación menor.	3	3	3
2.3. Estándares urbanísticos.	2	3	3
3. Legislación sectorial	**21**	**29**	**30**
3.1. Aeropuertos.	1	3	3
3.2. Aguas y riesgo de inundación.	4	4	4
3.3. Defensa.	3	3	3
3.4. Carreteras	4	6	6
3.5. Patrimonio cultural.	3	3	3
3.6. Impacto de género.	3	7	8
3.7. Infraestructuras.	3	3	3
4. La ordenación ambiental y territorial	**3**	**5**	**5**
4.1. Planificación sectorial territorial.	3	5	5
5. Planeamiento urbanístico	**11**	**11**	**11**
5.1. Clasificación del suelo.	3	3	3
5.2. Ordenación estructural.	3	3	3
5.3. Sistema de espacios libres.	2	3	3
5.4. Calificación urbanística.	3	2	2
Total puntuación alternativas sobre los condicionantes según origen normativo y sectorial	**47**	**63**	**65**

Figura 149. Valoración conjunta de las alternativas sobre los condicionantes según origen normativo y sectorial. Campus de Anchieta
Elaboración propia

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 450 de 511

10.2 CAMPUS DE GUAJARA

10.2.1 Síntesis de la valoración conjunta de las alternativas respecto a los objetivos, las acciones y las estrategias

La valoración conjunta de las alternativas respecto a los objetivos generales, los específicos, las acciones y las estrategias específicas expone que, al igual que en el Campus de Anchieta, existe una clara diferencia de puntuación entre el planeamiento vigente (Alternativa 0) y las dos alternativas planteadas. Ahora bien, la diferencia de puntuación entre las alternativas 1 y 2 es muy ajustada.

La **Alternativa 0 obtiene una puntuación global de 18 puntos**, lo que refleja un cumplimiento muy limitado de los objetivos planteados, lo que es normal dado que es la ordenación que se pretende modificar. Este resultado confirma el carácter inercial del PGO vigente, con grandes superficies de suelo infrautilizado calificadas como sistemas generales al servicio de la universidad, una estructura monofuncional con escasa actividad urbana y una débil integración del campus con la ciudad colindante.

La **Alternativa 1, con una puntuación global de 75 puntos**, alcanza la máxima valoración. Esta alternativa prioriza de forma clara la movilidad activa y saludable, especialmente mediante la configuración de la avenida de los Estudiantes como eje peatonal y ciclista estructurante, sin continuidad rodada hasta la rotonda de Las Mantecas.

La **Alternativa 2, con una puntuación global de 73 puntos**, presenta un comportamiento muy similar al de la Alternativa 1, desarrollando íntegramente las mismas acciones y estrategias y alcanzando igualmente la máxima puntuación en los objetivos generales. La diferencia de puntuación entre ambas alternativas es, por lo tanto, mínima y responde a matices de enfoque más que a divergencias sustanciales en el modelo propuesto. En este caso, la **Alternativa 2** prioriza una mayor conectividad rodada mediante la prolongación de la avenida de los Estudiantes hasta la rotonda de Las Mantecas, lo que mejora la circulación de vehículos privados y redistribuye el tráfico en el entorno, pero reduce parcialmente el peso del eje exclusivo de movilidad activa.

La principal diferencia entre ambas alternativas se concentra en la puntuación otorgada en el objetivo específico OE.GU.3, relativo al impulso de la creación de espacios verdes, zonas de juego infantil y equipamientos públicos. En este aspecto, la Alternativa 1 obtiene una valoración superior (3 puntos frente a 2 en la Alternativa 2), debido a que destina una mayor superficie total al sistema de espacios libres en el Campus de Guajara: 116.322 m² en la Alternativa 1 frente a 111.713 m² en la Alternativa 2, lo que supone una diferencia de 4.608 m² a favor de la primera.

En el resto de objetivos específicos, acciones y estrategias, ambas alternativas presentan resultados prácticamente equivalentes, destacando que las dos desarrollan plenamente las acciones ACC.GU.01, ACC.GU.02 y ACC.GU.03 y alcanzan la máxima puntuación en las estrategias específicas E.GU.01 y E.GU.02.

En resumen, **tanto la Alternativa 1 como la Alternativa 2 constituyen propuestas coherentes con los objetivos de la Modificación menor para el Campus de Guajara**.

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 451 de 511

Valoración conjunta de las alternativas respecto a los objetivos, las acciones y las estrategias.
Campus de Guajara

	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
Objetivos generales (OG)	**5**	**15**	**15**
OG.1. Pasar de bolsas de suelo infrautilizadas a usos más eficientes.	1	3	3
OG.2. Integrar estos suelos en un sistema funcional coherente con la estructura urbana.	1	3	3
OG.3. Favorecer la conexión física, funcional, ambiental y social entre la Universidad, los barrios colindantes y el territorio circundante.	1	3	3
OG.4. Reforzar la movilidad activa y saludable, suprimiendo viarios previstos que resultan incompatibles con la actividad investigadora.	1	3	3
OG.5. Contribuir a la cohesión territorial y social, activando la ciudad desde dentro y reduciendo la presión sobre el suelo rústico.	1	3	3
Objetivos específicos surgidos de la consulta pública	**8**	**20**	**18**
Objetivos comunes para los tres campus (OE)	**4**	**10**	**9**
OE.1. Mejorar la integración entre la universidad y la ciudad, favoreciendo la conexión física, funcional y social entre los campus y los barrios colindantes.	1	2	3
OE.2. Incrementar la oferta de vivienda pública, especialmente destinada a estudiantes y personas mayores.	1	2	2
OE.3. Ampliar y mejorar los espacios verdes y de paseo, fomentando la calidad ambiental, el bienestar y la creación de espacios para el encuentro.	1	3	2
OE.4. Impulsar una movilidad sostenible y la accesibilidad peatonal, garantizando la seguridad, la conectividad, así como una reducción del tráfico motorizado en los entornos universitarios.	1	3	2
Objetivos específicos de cada ámbito (OE.GU)	**4**	**10**	**9**
OE.GU.1. Reforzar la movilidad sostenible y la conexión peatonal entre los barrios colindantes.	1	2	2
OE.GU.2. Ampliar la oferta residencial universitaria y deportiva, garantizando la oferta de equipamientos para el alumnado.	1	2	2
OE.GU.3. Impulsar la creación de espacios verdes, zonas de juego infantil y equipamientos públicos.	1	3	2
OE.GU.4. Fortalecer y ampliar el Parque Científico y Tecnológico de Tenerife, promoviendo su integración con el entorno urbano, y crear nuevos espacios que permitan el desarrollo de un tejido de comercio local vinculado a la universidad.	1	3	3
Acciones	**3**	**23**	**23**
ACC.GU.01. Caminar de Finca España a Derecho por el Barranquillo del Charcón.	1	6	6
ACC.GU.02. Convertir el Campus de Guajara de barrera a bisagra.	1	9	9
ACC.GU.03. Crear un campus de la innovación y del deporte.	1	8	8
Estrategias específicas	**2**	**17**	**17**
E.GU.01. La vía del tranvía como eje de dotaciones supramunicipales.	1	7	7
E.GU.02. Facilitar una mejor relación entre Finca España-La Cuesta y Las Chumberas-Los Majuelos mediante una movilidad activa y saludable.	1	10	10
Total puntuación alternativas respecto a los objetivos, las acciones y las estrategias	**18**	**75**	**73**

Figura 150. Valoración conjunta de las alternativas respecto a los objetivos, las acciones y las estrategias. Campus de Guajara
Elaboración propia

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 452 de 511

Figura 151. Valoración conjunta de las alternativas sobre los condicionantes según origen normativo y sectorial. Campus de Guajara
Elaboración propia

Valoración conjunta de las alternativas sobre los condicionantes según origen normativo y sectorial.
Campus de Guajara

	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
1. Legislación de carácter estatal	**7**	**10**	**10**
1.1. Contenido esencial del derecho de propiedad.	3	2	2
1.2. Desarrollo urbano sostenible e integrado.	1	3	3
1.3. Actuaciones urbanísticas básicas.	1	2	2
1.4. Principio de no regresión ambiental.	2	3	3
2. Textos normativos de carácter autonómico	**7**	**7**	**7**
2.1. Actuaciones urbanísticas básicas.	1	2	2
2.2. Modificación menor.	3	3	3
2.3. Estándares urbanísticos.	3	2	2
3. Legislación sectorial	**19**	**27**	**27**
3.1. Aeropuertos.	3	3	3
3.2. Aguas y riesgo de inundación.	2	6	6
3.3. Carreteras.	6	6	6
3.4. Patrimonio cultural.	3	3	3
3.5. Impacto de género.	3	7	7
3.6. Infraestructuras.	2	2	2
4. La ordenación ambiental y territorial	**2**	**3**	**3**
4.1. Planificación sectorial territorial.	2	3	3
5. Planeamiento urbanístico	**11**	**11**	**11**
5.1. Clasificación del suelo.	3	3	3
5.2. Ordenación estructural.	3	3	3
5.3. Sistema de espacios libres.	2	3	3
5.4. Calificación urbanística.	3	2	2
Total puntuación alternativas sobre los condicionantes según origen normativo y sectorial	**46**	**58**	**58**

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 453 de 511

10.2.2 Síntesis de la valoración conjunta de las alternativas sobre los condicionantes según origen normativo y sectorial

La valoración conjunta de las alternativas del Campus de Guajara respecto a los condicionantes normativos y sectoriales nos **ofrece unos resultados idénticos para las Alternativas 1 y 2**. Ambas alcanzan un alto grado de adecuación al marco legal estatal, autonómico y sectorial aplicable, sin introducir incompatibilidades jurídicas ni afecciones relevantes a la planificación territorial vigente.

No se identifican diferencias significativas entre ambas alternativas en relación con la legislación sectorial, la ordenación ambiental y territorial, el planeamiento urbanístico ni el marco jurídico-administrativo, por lo que la elección final entre ellas no viene determinada por condicionantes legales o sectoriales, sino por criterios urbanísticos, funcionales y estratégicos vinculados al grado de cumplimiento de los objetivos y acciones definidos en esta Modificación menor.

Cabe destacar, en todo caso, que **tanto la Alternativa 1 como la Alternativa 2 mejoran de forma clara la valoración obtenida por la Alternativa 0**, correspondiente al planeamiento vigente, evidenciando una mayor adecuación al marco normativo actual y a los condicionantes sectoriales aplicables, especialmente en lo relativo al desarrollo urbano sostenible, frente a la escasa optimización del suelo que caracteriza al PGO vigente. Asimismo, ambas alternativas propuestas presentan una mayor viabilidad y facilidad de gestión urbanística respecto a la situación actual, al definir de forma clara las actuaciones necesarias para la ejecución de la ordenación.

10.3 ÁMBITO DE GENETO

10.3.1 Síntesis de la valoración conjunta de las alternativas respecto a los objetivos y las estrategias

La valoración conjunta de las alternativas respecto a los objetivos generales, los objetivos específicos surgidos de la consulta pública y las estrategias específicas refleja, al igual que en los campus de Anchieta y de Guajara, una mejora significativa entre la Alternativa 0 (planeamiento vigente) y las dos alternativas propuestas (1 y 2).

La **Alternativa 0, con una puntuación total de 16 puntos**, presenta un cumplimiento muy limitado de los objetivos planteados. Mantiene una ordenación orientada exclusivamente a la implantación de un nuevo campus universitario que representa una presión innecesaria sobre un territorio con altos valores ambientales y paisajísticos. Esta alternativa no propone soluciones para los problemas de conectividad urbana, movilidad peatonal o integración con el entorno rural.

En contraste, las **Alternativas 1 y 2 alcanzan puntuaciones de 29 y 33 puntos, respectivamente**, lo que indica un nivel medio-alto de cumplimiento de los objetivos y estrategias. Ambas alternativas reclasifican parte del ámbito como suelo rústico, eliminando la previsión de desarrollo universitario, y orientan el modelo territorial hacia la preservación del paisaje agrario y la mejora de la transición entre lo urbano y lo rural. La diferencia radica en la delimitación del sistema de espacios libres, mientras que en la Alternativa 1 se ubica alrededor del ámbito consolidado de San Miguel de Geneto, en la Alternativa 2 responde a un espacio ya utilizado por la ciudadanía, situado alrededor del camino de La Charquilla.

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 454 de 511

Figura 152. Valoración conjunta de las alternativas respecto a los objetivos, las acciones y las estrategias. Ámbito de Geneto

Elaboración propia

Valoración conjunta de las alternativas respecto a los objetivos, las acciones y las estrategias.
Ámbito de Geneto

	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
Objetivos generales (OG)	**5**	**10**	**10**
OG.1. Pasar de bolsas de suelo infrautilizadas a usos más eficientes.	1	2	2
OG.2. Integrar estos suelos en un sistema funcional coherente con la estructura urbana.	1	2	2
OG.3. Favorecer la conexión física, funcional, ambiental y social entre la Universidad, los barrios colindantes y el territorio circundante.	1	2	2
OG.4. Reforzar la movilidad activa y saludable, suprimiendo viarios previstos que resultan incompatibles con la actividad investigadora.	1	2	2
OG.5. Contribuir a la cohesión territorial y social, activando la ciudad desde dentro y reduciendo la presión sobre el suelo rústico.	1	2	2
Objetivos específicos surgidos de la consulta pública	**9**	**14**	**17**
Objetivos comunes para los tres campus (OE)	**5**	**6**	**6**
OE.1. Mejorar la integración entre la universidad y la ciudad, favoreciendo la conexión física, funcional y social entre los campus y los barrios colindantes.	1	1	1
OE.2. Incrementar la oferta de vivienda pública, especialmente destinada a estudiantes y personas mayores.	1	1	1
OE.3. Ampliar y mejorar los espacios verdes y de paseo, fomentando la calidad ambiental, el bienestar y la creación de espacios para el encuentro.	2	2	2
OE.4. Impulsar una movilidad sostenible y la accesibilidad peatonal, garantizando la seguridad, la conectividad, así como una reducción del tráfico motorizado en los entornos universitarios.	1	2	2
Objetivos específicos de cada ámbito (OE.GE)	**4**	**8**	**11**
OE.GE.1. Preservar el paisaje natural y el carácter rústico del ámbito.	1	2	3
OE.GE.2. La creación de zonas residenciales para personas mayores.	1	2	2
OE.GE.3. Incrementar los espacios verdes y las zonas de paseo, garantizando su compatibilidad con el entorno rural existente.	1	2	3
OE.GE.4. Reforzar la movilidad y los espacios peatonales, mediante actuaciones que mejoren la conectividad interna sin alterar la identidad del territorio.	1	2	3
Estrategias específicas	**2**	**5**	**6**
E.GE.01. Revitalización de la matriz biofísica y preservación del paisaje agrario.	1	2	3
E.GE.02. Refuerzo del sistema de espacios libres y de la conectividad ecológica en continuidad con la infraestructura verde municipal.	1	2	3
Total puntuación alternativas respecto a los objetivos, las acciones y las estrategias	**16**	**29**	**33**

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 455 de 511

Es por ello que la Alternativa 2 recibe una mejor puntuación en el objetivo específico OE.GE.4 y en la estrategia específica E.GE.02.

Cabe señalar que en la Alternativa 2, la superficie calificada como sistema de espacios libres es ligeramente superior que en la Alternativa 1.

En resumen, tanto la Alternativa 1 como la Alternativa 2 constituyen propuestas coherentes con los objetivos y estrategias planteadas para el ámbito de Geneto-Los Baldíos. Ahora bien, **la Alternativa 1 recibe una puntuación ligeramente superior** al delimitar el sistema general de espacios libres de parque periurbano a través de un elemento de gran interés natural y paisajístico, que actualmente ya ha sido apropiado, en parte, por la ciudadanía, dado que está adyacente al camino de la Charquilla, siendo éste un elemento territorial de referencia del núcleo urbano.

10.3.2 Síntesis de la valoración conjunta de las alternativas sobre los condicionantes según origen normativo y sectorial

La valoración conjunta de las alternativas del ámbito de Geneto respecto a los condicionantes normativos y sectoriales muestra diferencias significativas entre el planeamiento vigente (Alternativa 0) y las dos alternativas propuestas (1 y 2). Las Alternativas 1 y 2 alcanzan un grado notable de adecuación al marco legal estatal, autonómico y sectorial, sin generar incompatibilidades jurídicas ni afecciones relevantes a la planificación vigente.

La Alternativa 2 obtiene la puntuación más alta (61 puntos), al combinar una adecuada preservación del territorio con la posibilidad de plantear actuaciones de borde en el marco de la Revisión del PGO, además de consolidar un espacio libre de referencia para la ciudadanía, lo que permite abordar con mayor eficacia problemáticas urbanas existentes. La Alternativa 1, con 59 puntos, si bien clasifica parte del ámbito como suelo rústico común de reserva, limita en mayor medida la capacidad de integración del espacio libre delimitado.

Ambas alternativas superan claramente a la Alternativa 0 (46 puntos), que mantiene una ordenación desactualizada y presenta una menor adecuación a los principios actuales de desarrollo urbano sostenible e integrado, especialmente en aspectos como el riesgo de inundación, el impacto de género y la integración ambiental y territorial. Ahora bien, **la Alternativa 2 recibe una puntuación superior**.

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 456 de 511

Figura 153. Valoración conjunta de las alternativas sobre los condicionantes según origen normativo y sectorial. Ámbito de Geneto.
Elaboración propia

Valoración conjunta de las alternativas sobre los condicionantes según origen normativo y sectorial.
Ámbito de Geneto

	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
1. Legislación de carácter estatal	**6**	**10**	**10**
1.1. Contenido esencial del derecho de propiedad.	3	3	3
1.2. Desarrollo urbano sostenible e integrado.	1	2	2
1.3. Actuaciones urbanísticas básicas.	1	2	2
1.4. Principio de no regresión ambiental.	1	3	3
2. Textos normativos de carácter autonómico	**7**	**8**	**8**
2.1. Actuaciones urbanísticas básicas.	1	2	2
2.2. Modificación menor.	3	3	3
2.3. Estándares urbanísticos.	3	3	3
3. Legislación sectorial	**21**	**26**	**28**
3.1. Aeropuertos.	3	3	3
3.2. Aguas y riesgo de inundación.	2	4	5
3.3. Carreteras.	6	6	6
3.4. Patrimonio cultural.	3	3	3
3.5. Impacto de género.	5	8	9
3.6. Infraestructuras.	2	2	2
4. La ordenación ambiental y territorial	**1**	**3**	**2**
4.1. Planificación sectorial territorial.	1	3	2
5. Planeamiento urbanístico	**11**	**12**	**12**
5.1. Clasificación del suelo.	3	3	3
5.2. Ordenación estructural.	3	3	3
5.3. Sistema de espacios libres.	2	3	3
5.4. Calificación urbanística.	3	3	3
Total puntuación alternativas sobre los condicionantes según origen normativo y sectorial	**46**	**59**	**61**

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 457 de 511

10.4 ADVERTENCIAS A TENER EN CUENTA PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LA ALTERNATIVA SELECCIONADA

10.4.1 Observaciones

La edificación de la alternativa que resulte elegida, deberá cumplir con las siguientes determinaciones del PGO vigente en San Cristóbal de La Laguna y que, dado el carácter de borrador del presente documento, no se ha entrado en detalle. El documento de Modificación menor del PGO a aprobar inicialmente deberá de contemplar las siguientes dos determinaciones respecto a la ordenación pormenorizada de la alternativa seleccionada.

Anexo 2. Determinaciones de la ordenación pormenorizada

Artículo 9. Términos

1. En el cruce de dos calles rodadas se establecerá una alineación en chaflán que, salvo indicación diferente en normativa zonal, será perpendicular a la bisectriz del ángulo que forman las calles.

2. La dimensión de los chaflanes será de tres metros (3,00 m).

Normas Urbanísticas

Artículo 93. Zonas de Edificación

En razón de su forma, respecto a los espacios públicos o posición en la parcela, se distinguen las siguientes zonas de edificación básicas:

a) Edificación cerrada. Se entiende por tal la edificación adosada a todos los colindantes conformando fachada continua a la vía o espacio público. Según dispongan las ordenanzas particulares, podrá presentar o no retranqueo a la alineación exterior, y el resto de la parcela podrá ser de ocupación total, o limitada tanto por el fondo edificable, como por una línea de disposición obligatoria de la edificación hacia el interior de la manzana.

10.4.2 Nuevas claves urbanísticas

El borrador plantea la creación de las siguientes nuevas claves urbanísticas:

- **EAp(n)DO-RES**. Nueva calificación urbanística específica para equipamientos con aprovechamiento urbanístico, destinada expresamente a residencia de estudiantes.

- **P. Sistema de espacios libres de protección**. Se recoge la calificación urbanística ya establecida en el Decreto 351/2015, de 26 de octubre, por el que se dispone la suspensión de la vigencia del Plan General de Ordenación de San Cristóbal de La Laguna en el ámbito de "Las Chumberas", y se aprueban las normas sustantivas transitorias de ordenación con el objeto de posibilitar actuaciones de reposición de viviendas en el citado ámbito.

- **EA(0)PK**. Nueva calificación para aparcamiento en superficie.

- **EA(5)EQ-VPO**. Esta clave está destinada expresamente a suelo dotacional público para la implantación de vivienda protegida de promoción pública. Esta nueva clave permite identificar de forma clara y diferenciada aquellos ámbitos

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 458 de 511

en los que el uso dotacional se orienta a reforzar el parque público residencial, sin desnaturalizar su condición de servicio de interés general.

Las determinaciones normativas de esta nueva categoría se desarrollarán para la fase de aprobación inicial de esta Modificación menor, una vez seleccionada la alternativa a desarrollar.

Figura 154. Valoración del principio de no regresión ambiental para el conjunto de los tres ámbitos objeto de la Modificación menor: Campus de Anchieta, Campus de Guajara y ámbito de Geneto.
Elaboración propia

Valoración del **principio de no regresión ambiental**
Campus de Anchieta + Campus de Guajara + Ámbito de Geneto

Valoración del principio de no regresión ambiental		Alternativa 0 Superficie (m^2)	Alternativa 1 Superficie (m^2)	Alternativa 2 Superficie (m^2)
Sistema de espacios libres en el Campus de Anchieta				
SGPU	Sistema general de espacios libres. Parque urbano.	29.120	0	0
ELPQ	Sistema de espacios libres. Parque local.	0	54.841	72.215
ELAJ	Sistema de espacios libres. Áreas de juego infantiles y áreas ajardinadas.	25.159	0	0
ELAP	Sistema de espacios libres. Áreas peatonales y plazas.	0	15.167	1.064
P	Sistema de espacios libres. Espacio libre de protección.	0	10.950	10.950
Sistema de espacios libres en el Campus de Guajara				
SGPU	Sistema general de espacios libres. Parque urbano.	42.700	0	0
SGPD	Sistema general de espacios libres. Parque deportivo y de ocio.	0	58.966	58.966
ELPU	Sistema de espacios libres. Parque urbano.	4.545	0	0
ELPQ	Sistema de espacios libres. Parque locales.	0	41.235	36.316
ELAJ	Sistema de espacios libres. Áreas de juego infantiles y áreas ajardinadas.	1.306	14.745	15.055
ELAP	Sistema de espacios libres. Áreas peatonales y plazas.	0	1.832	1.832
Sistema de espacios libres en el ámbito de Geneto				
SGPU	Sistema general de espacios libres. Parque urbano.	26.109	30.395	0
ELAJ	Sistema de espacios libres. Áreas de juego infantiles y áreas ajardinadas.	7.330	4.036	1.267
ELAP	Sistema de espacios libres. Áreas peatonales y plazas.	985	0	0
SGPP	Espacio libre. Parque Periurbano	0	0	34.103
Suelos calificados como sistema de espacios libres restando el calificado como espacio libre de protección		137.253	221.215	220.819

10.5 LA NO DISMINUCIÓN DE LA SUPERFICIE DE SUELO CALIFICADA COMO SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES EN EL CONJUNTO DE LOS TRES ÁMBITOS OBJETO DE LA MODIFICACIÓN MENOR

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 166.1 de la LSENPC, la presente Modificación menor garantiza el principio de no regresión ambiental mediante el mantenimiento (e incluso incremento) de la superficie total destinada a sistema de espacios libres en el conjunto de los ámbitos de los Campus de Anchieta, Guajara y el ámbito de Geneto.

A partir del análisis comparativo de las alternativas planteadas, se constata que la superficie total de suelos calificados como sistema de espacios libres pasa de 137.253 m² en la Alternativa 0 a 232.165 m² en la Alternativa 1 y 231.768 m² en la Alternativa 2. Asimismo, incluso descontando los suelos calificados como espacios libres de protección, las superficies resultantes (221.215 m² y 220.819 m², respectivamente) siguen siendo significativamente superiores a la situación de partida.

Por tanto, no solo se cumple la exigencia legal de mantenimiento de la extensión de las zonas verdes y espacios libres preexistentes, sino que se produce un incremento sustancial de las mismas, reforzando la red de espacios libres y mejorando su funcionalidad territorial y ambiental. Esta ampliación contribuye a una mayor dotación de áreas verdes, espacios peatonales y zonas de esparcimiento, favoreciendo la calidad ambiental, la conectividad ecológica y el bienestar de la población universitaria y del entorno urbano.

En consecuencia, la ordenación propuesta se ajusta plenamente al principio de no regresión ambiental, al no implicar en ningún caso una disminución de l

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 459 de 511

superficie destinada a espacios libres, sino una mejora cuantitativa y cualitativa del sistema en su conjunto, en coherencia con los objetivos de sostenibilidad y protección ambiental del planeamiento.

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 460 de 511

III. ANEXOS

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 461 de 511

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 462 de 511

ANEXO I. DOCUMENTACIÓN BORRADOR

El contenido del presente Borrador de Modificación menor del Plan General de Ordenación de San Cristóbal de La Laguna, para la modificación de la calificación de los ámbitos calificados como suelo destinado a sistema general universitario y sociocultural al servicio de la universidad, es el siguiente:

1. **Borrador de la Modificación menor**

2. **Documento Ambiental Estratégico**

3. **Planos de información:**

   - I.01. Situación.
   - I.02. Ortofoto.
   - I.03. Plan General de Ordenación. Clasificación del suelo.
   - I.04. Plan General de Ordenación. Calificación urbanística.
   - I.05. Pendientes.
   - I.06. Litología.
   - I.07. Hidrología superficial.
   - I.08. Hidrología subterránea.
   - I.09. Cubiertas del suelo.
   - I.10. Hábitats.
   - I.11. Hábitats de interés comunitario.
   - I.12. Espacios protegidos.
   - I.13. Vegetación potencial.
   - I.14. Inventario florístico de Anchieta:
     - I.14.AN.00. Alternativa 0
     - I.14.AN.01. Alternativa 1
     - I.14.AN.02. Alternativa 2
   - I.15. Inventario florístico de Guajara:
     - I.15.GU.00. Alternativa 0
     - I.15.GU.01. Alternativa 1
     - I.15.GU.02. Alternativa 2
   - I.16. Inventario florístico de Geneto:
     - I.16.GE.00. Alternativa 0
     - I.16.GE.01. Alternativa 1
     - I.16.GE.02. Alternativa 2
   - I.17. Registro de riesgos
   - I.18a. Mapa de ruido L_{den}
   - I.18b. Mapa de ruido L_d
   - I.18c. Mapa de ruido L_e
   - I.18d. Mapa de ruido L_n
   - I.19. Estrategia general. Infraestructura verde. De un conjunto disperso de espacios libres a un sistema de paseos, plazas y parques.

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 463 de 511

4. **Planos de ordenación:**

Anchieta

- O.AN.01. Alternativa de ordenación 0. Zonificación.
- O.AN.02. Alternativa de ordenación 1. Zonificación.
- O.AN.03. Alternativa de ordenación 2. Zonificación
- O.AN.04. Alternativa de ordenación 0. Ordenación indicativa.
- O.AN.05. Alternativa de ordenación 1. Ordenación indicativa.
- O.AN.06. Alternativa de ordenación 2. Ordenación indicativa.

Geneto

- O.GE.01. Alternativa de ordenación 0. Zonificación.
- O.GE.02. Alternativa de ordenación 1. Zonificación.
- O.GE.03. Alternativa de ordenación 2. Zonificación.

Guajara

- O.GU.01. Alternativa de ordenación 0. Zonificación.
- O.GU.02. Alternativa de ordenación 1. Zonificación.
- O.GU.03. Alternativa de ordenación 2. Zonificación.
- O.GU.04. Alternativa de ordenación 0. Ordenación indicativa.
- O.GU.05. Alternativa de ordenación 1. Ordenación indicativa.
- O.GU.06. Alternativa de ordenación 2. Ordenación indicativa.

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 464 de 511

ANEXO II. CÁLCULOS NUMÉRICOS

Queremos esclarecer que todos las superficies y demás magnitudes incluidas en la documentación del Borrador de la presente Modificación menor han sido calculados utilizando programas de cálculo que consideran todos los decimales de los valores y fórmulas empleados. En los cuadros resumen y tablas de esta memoria, los valores se han presentado redondeados para facilitar su lectura y comprensión, pero en el cálculo completo se han tenido en cuenta todos lo decimales para obtener la máxima precisión.

Por lo tanto, es posible que se perciban pequeñas diferencias entre los valores mostrados en esta documentación y los resultados obtenidos durante el proceso de cálculo. Estas variaciones se deben únicamente a los redondeos aplicados a los valores finales presentados.

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 465 de 511

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 466 de 511

ANEXO III. LISTADO DE ACRÓNIMOS

ACC.AN: Acciones del Campus de Anchieta

ACC.GU: Acciones del Campus de Guajara

AENA: Aeropuertos Españoles y Navegación Aérea

AN.AA: Actuaciones aisladas del Campus de Anchieta

AN.AB: Actuaciones básicas del Campus de Anchieta

AUE: Agenda Urbana Española

AUH: Áreas Urbanísticas Homogéneas

BIC: Bienes de Interés Cultural

BOC: Boletín Oficial de Canarias

BOP: Boletín Oficial de la Provincia

BRIFOR: Brigada Forestal

CE: Constitución Española / Comisión Europea

CEDESOG: Centro de Estudios de Desigualdad Social y Gobernanza

CEPLAM: Centro de planificación ambiental

CG: Criterios generales

CIAT: Centro de Atletismo de Tenerife

COTMAC: Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias

CRFS: Centro de Recuperación de Fauna Silvestre

CSIC: Consejo Superior de Investigaciones Científicas

CT: Casco tradicional

DAE: Documento ambiental estratégico

DMA: Directiva Marco del Agua

DO: Docente

DOCE: Diario Oficial de las Comunidades Europeas

DO-RES: Sistema docente privado. Residencia de estudiantes.

DOUE: Diario Oficial de la Unión Europea

DUSI: Desarrollo urbano sostenible e integrado

E: Estrategias

E.AN: Estrategias específicas del Campus de Anchieta

E.GE: Estrategias específicas del Campus de Geneto

E.GU: Estrategias específicas del Campus de Guajara

EA: Edificación abierta

EC: Edificación cerrada

ELAJ: Sistema de espacios libres. Área de juego infantiles y áreas ajardinadas.

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 467 de 511

ELAP: Sistema de espacios libres. Áreas peatonales y plazas.

ELPC: Sistema de espacios libres. Parque cultural-recreativo.

ELPD. Sistema de espacios libres. Parque deportivo.

ELPQ: Sistema de espacios libres. Parques locales.

ELPU: Sistema de espacios libres. Parque urbano.

EM: Edificación mixta

ENP: Espacios Naturales Protegidos

EPSG: *European Petroleum Survey Group*

ES: Edificación singular

ETS: Escuela Técnica Superior

FGULL: Fundación General de la Universidad de La Laguna

GU.AA: Actuaciones aisladas del Campus de Guajara.

GU.AB: Actuaciones básicas del Campus de Guajara.

GULL: Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna

IAC: Instituto de Astrofísica de Canarias

ICAN: Islas Canarias

IES: Instituto de Educación Secundaria

INE: Instituto Nacional de Estadística

IPHC: Instrucción de Planificación Hidrológica de Canarias

IPNA: Instituto de Productos Naturales y Agrobiología.

ISTAC: Instituto Canario de Estadística

IUET: Instituto Universitario de Enfermedades Tropicales y Salud Pública de Canarias

LEA: Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

LIC: Lugares de Importancia Comunitaria

LOTENC: Decreto-Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias.

LPAP: Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.

LPCAC: Ley 6/2006, de 17 de julio, del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Canarias.

LPCC: Ley 11/2019, de 25 de abril, de Patrimonio Cultural de Canarias.

LSENPC: Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

MUVISA: Sociedad Municipal de Viviendas y de Servicios de San Cristóbal de La Laguna

NNSS: Normas Subsidiarias

O: Oportunidades

ODS: Objetivo de desarrollo sostenible

OE: Objetivo estratégico

OE.AN: Objetivos específicos del Campus de Anchieta

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 468 de 511

OE.GU: Objetivos específicos del Campus de Guajara

OG: Objetivos generales

OMS: Organización Mundial de la Salud

ONU: Organización de las Naciones Unidas

P: Problemáticas

PAMU: Programa de Actuación sobre el Medio Urbano

PEINCA: Plan Especial de Protección Civil y Atención de Emergencias por Riesgo de Inundaciones de la Comunidad Autónoma de Canarias.

PERI: Plan Especial de Reforma Interior.

PGO: Plan General de Ordenación.

PGOU: Plan General de Ordenación Urbana.

PHT: Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica de Tenerife.

PIOT: Plan Insular de Ordenación de Tenerife.

PIRCAN: Plan Integral de Residuos de Canarias.

PMUS: Plan de Movilidad Urbana Sostenible

PPT: Pliego de prescripciones técnicas

PTEO: Plan Territorial Especial de Ordenación

PTEOAG: Plan Territorial Especial de Ordenación de la Actividad Ganadera.

PTEOITT: Plan Territorial Especial de Ordenación de Infraestructuras de Telecomunicación de Tenerife.

PTEOR: Plan Territorial Especial de Ordenación de Residuos.

PTEOSVAM: Plan Territorial Especial del Sistema Viario del Área Metropolitana de Tenerife.

PU: Parque urbano

RAT: Régimen del suelo rústico de protección agraria tradicional

RPC: Reglamento de Planeamiento de Canarias

RPP: Régimen del suelo rústico de protección paisajística

RVLS: Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

SC: Sociocultural

SEGAI: Servicio General de Apoyo a la Investigación

SGAA: Sistemas generales de infraestructuras de Abastecimiento de Agua

SGAE: Sistemas generales de infraestructuras de Aeroportuario

SGAP: Sistemas Generales de equipamientos estructurantes Administración Pública

SGCM: Sistemas Generales de equipamientos estructurantes Cementerio

SGDF: Sistemas Generales de equipamientos estructurantes Defensa

SGDO: Sistemas Generales de equipamientos estructurantes Docente

SGDP: Sistemas generales de infraestructuras de Saneamiento

SGEB: Sistemas Generales de equipamientos estructurantes Estación de Bomberos

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 469 de 511

SGEG: Sistemas generales de infraestructuras de Estación de Guaguas

SGPD: Sistema general de espacios libres. Parque deportivo y de ocio.

SGPM: Sistemas Generales de equipamientos estructurantes Parque Móvil

SGPU: Sistema general de espacios libres. Parque urbano.

SGRV: Sistema General de Red Viaria

SGSA: Sistemas Generales de equipamientos estructurantes Asistencial

SGSC: Sistemas Generales de equipamientos estructurantes sociocultural

SGTR: Sistemas generales de infraestructuras de Tranviario

SICUE: Sistema de Intercambio entre Centros Universitarios Españoles

SP: Servicio público

SRCR: Suelo rústico común de reserva

STSJ: Sentencia del Tribunal Superior de Justicia

SUCO: Suelo urbano consolidado

SUDS: Sistemas urbanos de drenaje sostenible

SUNCO: Suelo urbano no consolidado

SUNCU: Suelo urbano no consolidado

TRLOTENC: Decreto-Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias.

TRLSRU: Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

UE: Unión Europea

UF: Vivienda unifamiliar.

ULL: Universidad de La Laguna

UTM: Sistema de Coordenadas Universal Transversa de Mercator

VPO: Vivienda de protección oficial

WGS: Sistema Geodésico Mundial (*World Geodetic System*)

ZEC: Zonas Especiales de Conservación

ZEPA: Zonas de Especial Protección para las Aves

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 470 de 511

ANEXO IV. BIBLIOGRAFÍA, JURISPRUDENCIA Y LEGISLACIÓN REFERENCIADA

BIBLIOGRAFÍA

AYUNTAMIENTO DE SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA. (2023). *La Laguna, Ciudad Amigable con las Persona Mayores*. Concejalía de Bienestar Social y Calidad de Vida del Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna.

AYUNTAMIENTO DE SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA Y UNIVERSIDAD DE LA LAGUNA. (2024). *Barómetro La Laguna 2024*. Foro Económico y Social de La Laguna.

BATLLE, E. (2011). *El jardín de la metrópoli. Del paisaje romántico al espacio libre para una ciudad sostenible*. Editorial Gustavo Gili.

BELLET SANTFELIU, C. (2011). La inserción de la universidad en la estructura y forma urbana. El caso de la Universidad de Lleida. *Scripta Nova, 15* (381).

BUREL, F. y BAUDRY, J. (1999). *Écologie du paysage. Concepts, méthodes et applications*. TEC & DOC, París.

FORMAN, R.T.T. y Godron, M. (1986). *Landscape Ecology*. Editorial John Wiley & Sons.

GARCÍA, F. (2012). Transmisiones gratuitas de bienes muebles e inmuebles entre Administraciones públicas. Cesiones gratuitas y mutaciones demaniales interadministrativas. Un análisis local. *Consultor de los ayuntamientos y de los juzgados: Revista técnica especializada en administración local y justicia municipal*. 2, 185-201.

GONZÁLEZ, A. (11 de septiembre de 2023). Vuelta al cole y vuelta al atasco: el entorno de Padre Anchieta amanece colapsado. *AtlánticoHoy*.

HINOJOSA, J. (2025, 9 de diciembre). Sentencia histórica del Supremo: obliga al Ayuntamiento de Málaga a devolver a una empresa un suelo que expropió hace 30 años. *SUR*. https://www.diariosur.es/malaga-capital/sentencia-historica-supremo-obliga-ayuntamiento-malaga-devolver-20251204115512-nt.html

IBORT, A. y ÁLVAREZ, B. (2021). Sobre el *ius variandi* de la Administración pública: fundamentos y límites. *Revista Jurídica Pérez-Llorca, (5)*, 15.

NOVELLA, I. y SÁNCHEZ, I. (2025). *Urbanismo con perspectiva de género. Aplicación a los municipios*. Diputación de València. ISBN: 978-84-7795-600-6.

NOVELLA, I. y SÁNCHEZ, I. (2021). *Proyectando con perspectiva de género. Guía para planificar ciudades y pueblos inteligentes y sostenibles*. Junta de Extremadura. ISBN: 978-84-09-36630-9.

UNIVERSIDAD DE LA LAGUNA. (2024). *Memoria académica 23/24*. Secretaría General de la Universidad de La Laguna.

UNIVERSIDAD DE LA LAGUNA. (1987). *Estudio de necesidades del Campus de Guajara*.

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 471 de 511

PLANES Y PROGRAMAS

AYUNTAMIENTO DE SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA. (2024). *Agenda Urbana de San Cristóbal de La Laguna (Modelo de desarrollo sostenible y Plan de acción para el presente y futuro de las políticas territoriales del municipio de San Cristóbal de La Laguna)*. Aprobado 12 de diciembre de 2024.

AYUNTAMIENTO DE SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA. *Estudio de Detalle manzana de equipamiento Plan Parcial Geneto 10*. Boletín Oficial de Canarias número 199, de 7 de octubre de 2024.

AYUNTAMIENTO DE SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA. (2023). *Plan de Movilidad Urbana Sostenible de San Cristóbal de La Laguna*. Acuerdo de someter el Plan a información pública 8 de febrero de 2023.

AYUNTAMIENTO DE SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA. *Revisión Parcial de Plan General Los Majuelos Torre Deportiva de San Cristóbal de La Laguna*. Boletín Oficial de Canarias número 111, de 5 de junio de 2008.

AYUNTAMIENTO DE SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA. *Modificación del sistema de actuación en el Sector de Suelo Urbanizable Geneto 7 y en la Unidad de Actuación La Vega 14*. Boletín Oficial de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife número 47, de 4 de abril de 2007.

AYUNTAMIENTO DE SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA. *Plan Parcial Geneto 5 de Plan General de San Cristóbal de La Laguna*. Boletín Oficial de Canarias número 234, de 1 de diciembre de 2006.

AYUNTAMIENTO DE SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA. *Revisión Parcial Montaña Pacho de San Cristóbal de La Laguna*. Boletín Oficial de Canarias número 207, de 24 de octubre de 2006.

AYUNTAMIENTO DE SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA. *Plan Parcial de Geneto 10*. Boletín Oficial de Canarias número 204, de 19 de octubre de 2006.

AYUNTAMIENTO DE SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA. *Plan Especial Montaña El Drago de San Cristóbal de La Laguna*. Boletín Oficial de Canarias número 155, de 9 de agosto de 2006.

AYUNTAMIENTO DE SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA. *Modificación Puntual en sectores Geneto 2, Geneto 8 y Guamasa 1*. Boletín Oficial de Canarias número 132, de 10 de julio de 2006.

AYUNTAMIENTO DE SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA. *Plan Parcial La Cuesta 3 de Plan General de Ordenación de San Cristóbal de La Laguna*. Boletín Oficial de Canarias número 24, de 3 de febrero de 2006.

AYUNTAMIENTO DE SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA. *Modificación Puntual del Plan General de Ordenación. Ámbito de la Unidad de Actuación Geneto 16. Guajara. San Cristóbal de La Laguna*. Boletín Oficial de Canarias número 58, de 22 de septiembre de 2005.

AYUNTAMIENTO DE SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA. *Adaptación Básica del Plan General de Ordenación de San Cristóbal de La Laguna.* Boletín Oficial de Canarias número 67, de 6 de abril de 2005.

AYUNTAMIENTO DE SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA. *Plan Especial para el desarrollo de los sistemas generales en suelo apto para urbanizar de la revisión de las Normas Subsidiarias municipales, 1ª fase*. Boletín Oficial de Canarias número 93, de 25 de julio de 1990.

AYUNTAMIENTO DE SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA. *Revisión de las Normas Subsidiarias Municipales (1ª Fase) para la*

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 472 de 511

delimitación y ordenación del Campus Universitario de Guajara y su zona de influencia. Aprobación definitiva en 1990.

AYUNTAMIENTO DE SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA. *Normas Subsidiarias zona centro de La Laguna*. Boletín Oficial de Canarias número 147, de 18 de noviembre de 1987.

CABILDO DE TENERIFE. (2025). *Proyecto de prolongación del carril bus de la TF-5. Fase II. Tramo HUC-Las Chumberas*.

COMUNIDAD EUROPEA. *Estrategia para la Igualdad de Género 2020-2025*. Comunicado en fecha de 5 de marzo de 2020.

CONSEJO INSULAR DE AGUAS DE TENERIFE. (2020). *Revisión de los mapas de peligrosidad por inundaciones y de los mapas de riesgo de inundación*. Aprobación definitiva de fecha 27 de mayo de 2020.

CONSEJO DE MINISTROS. *Agenda Urbana Española*. Tomada en consideración el 22 de febrero de 2019.

CONSEJO DE MINISTROS. *Plan de Acción para la Implementación de la Agenda 2030: Hacia una Estrategia Española de Desarrollo Sostenible*. Aprobación en 29 de junio de 2018.

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO DEL AYUNTAMIENTO DE SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA. *Guía metodológica. Aplicación técnica efectiva de la perspectiva de género en el Planeamiento del Municipio de San Cristóbal de La Laguna*. Marzo de 2022.

MINISTERIO DE FOMENTO. *Plan Director del Aeropuerto de Tenerife Norte-Ciudad de La Laguna*. Boletín Oficial del Estado número 219, de 12 de septiembre de 2001.

MINISTERIO DE TRANSPORTES Y MOVILIDAD SOSTENIBLE. *Plan de acción contra el ruido. Aeropuerto de Tenerife Norte-Ciudad de La Laguna*. Anuncio información pública Boletín Oficial del Estado número 249, de 15 de octubre de 2024.

NACIONES UNIDAS. *Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible*. Adoptada el 25 de septiembre de 2015.

JURISPRUDENCIA

Sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997, de 20 de marzo de 1997.

Sentencia del Tribunal Constitucional 118/1996, de 27 de junio de 1996.

Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de las Islas Canarias 4153/2023, de 3 de noviembre

Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de las Islas Canarias 2810/2023, de 21 de agosto

Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de las Islas Canarias 1040/2023, de 13 de marzo

Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de las Islas Canarias 1681/2022, de 5 de abril

Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de las Islas Canarias, 3373/2020, de 21 de octubre

Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de las Islas Canarias 1600/2020, de 3 de marzo

Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de las Islas Canarias 4738/2019, de 20 de diciembre

Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de las Islas Canarias 3304/2019, de 2 de octubre

Sentencia del Tribunal Superior de Justici

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 473 de 511

de las Islas Canarias 1610/2015, de 23 de junio

Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de las Islas Canarias 1608/2015, de 22 de junio

Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de las Islas Canarias 1017/2013, de 30 de enero

Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de las Islas Canarias 404/2006, de 9 de febrero

Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de las Islas Canarias 4068/2005, de 21 de octubre

Sentencia del Tribunal Supremo 4114/2002, de 7 de junio de 2002.

LEGISLACIÓN REFERENCIADA

CABILDO INSULAR DE TENERIFE. *Anuncio de 6 de noviembre de 2018, relativo a la aprobación definitiva del Plan Territorial Especial de Ordenación de Infraestructuras de Telecomunicación de Tenerife*. Boletín Oficial de Canarias número 2, de 3 de enero de 2019.

CABILDO INSULAR DE TENERIFE. *Anuncio de 15 de mayo de 2018, relativo a la modificación del Acuerdo Plenario de 2 de marzo de 2018, sobre contenido vigente del Plan Insular de Ordenación de Tenerife, tras la derogación producida por la entrada en vigor de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias*. Boletín Oficial de Canarias número 102, de 28 de mayo de 2018.

CABILDO INSULAR DE TENERIFE. *Anuncio de 15 de mayo de 2018, relativo a la vigencia del Plan Territorial Especial de Ordenación de la Actividad Ganadera de Tenerife, después de la entrada en vigor de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Protegidos de Canarias*. Boletín Oficial de Canarias número 100, de 24 de mayo de 2018.

CABILDO INSULAR DE TENERIFE. *Anuncio de 3 de agosto de 2015, relativo a la aprobación definitiva del Plan Territorial Especial de Ordenación de Infraestructuras del Tren del Sur de Tenerife*. Boletín Oficial de Canarias número 178, de 11 de septiembre de 2015.

CABILDO INSULAR DE TENERIFE. *Anuncio de 24 de abril de 2012, relativo a la aprobación definitiva del Plan Territorial Especial de Ordenación para la Prevención de Riesgos de la isla de Tenerife*. Boletín Oficial de Canarias número 94, de 14 de mayo de 2012.

CABILDO INSULAR DE TENERIFE. *Anuncio de 16 de noviembre de 2009, relativo a la aprobación de la modificación del*

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 474 de 511

Plan Territorial Especial de Ordenación de Infraestructuras y Dotaciones del Sistema Tranviario en Tenerife. Boletín Oficial de Canarias número 237, de 3 de diciembre de 2009.

CABILDO INSULAR DE TENERIFE. *Anuncio de 6 de febrero de 2009, relativo a la aprobación definitiva del Plan Territorial Especial de Ordenación de Residuos de la isla de Tenerife*. Boletín Oficial de Canarias número 121, de 24 de junio de 2009.

CABILDO INSULAR DE TENERIFE. *Anuncio de 23 de mayo de 2007, relativo a la aprobación definitiva del Plan Territorial Especial de Ordenación de la Actividad Ganadera de Tenerife*. Boletín Oficial de Canarias número 110, de 4 de junio de 2007.

CABILDO INSULAR DE TENERIFE. *Anuncio de 5 de febrero de 2007, relativo a la aprobación definitiva del Plan Territorial Especial de Ordenación del Sistema Viario del Área Metropolitana de Tenerife*. Boletín Oficial de Canarias número 38, de 21 de febrero de 2007.

COMUNUDAD AUTÓNOMA DE CANARIAS. *Ley 6/2025, de 10 de diciembre, de Ordenación Sostenible del Uso Turístico de Viviendas*. Boletín Oficial de Canarias número 308, de 23 de diciembre de 2025.

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CANARIAS. *Decreto-ley 1/2024, de 19 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda*. Boletín Oficial del Estado número 169, de 13 de julio de 2024.

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CANARIAS. *Decreto 372/2023, de 18 de septiembre, por el que se aprueba definitivamente el Plan Hidrológico Insular de la Demarcación Hidrográfica de Tenerife, tercer ciclo (2021-2027)*. Boletín Oficial de Canarias número 191, de 27 de septiembre de 2023.

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CANARIAS. *Ley 3/2023, de 6 de marzo, por la que se modifica parcialmente la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias y otra normativa sobre suelo, el artículo 24.1 de la Ley 7/2014, de 30 de junio, de la Agencia Tributaria Canaria, y se incorpora una disposición adicional novena a la Ley 6/2006, de 17 de julio, del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Canarias*. Boletín Oficial del Estado número 124, de 25 de mayo de 2023.

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CANARIAS. Decreto 160/2021, de 30 de diciembre, por el que se aprueba el Plan Integral de Residuos de Canarias 2021-2027. Boletín Oficial de Canarias número 9, de 13 de enero de 2022.

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CANARIAS. *Ley 5/2021, de 21 de diciembre, de medidas urgentes de impulso de los sectores primario, energético, turístico y territorial de Canarias*. Boletín Oficial del Estado número 41, de 17 de febrero de 2022.

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CANARIAS. *Decreto-ley 15/2020, de 10 de septiembre, de medidas urgentes de impulso de los sectores primario, energético, turístico y territorial de Canarias*. Boletín Oficial de Canarias número 187, de 11 de septiembre de 2020.

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CANARIAS. *Ley 11/2019, de 25 de abril, de Patrimonio Cultural de Canarias*. Boletín Oficial de Canarias número 90, de 13 de mayo de 2019.

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CANARIAS. *Decreto 183/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de gestión y ejecución del planeamiento de Canarias*. Boletín Oficial de Canarias número 5, de 9 de enero de 2019.

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CANARIAS. *Decreto 182/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento d*

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 475 de 511

intervención y protección de la legalidad urbanística de Canarias. Boletín Oficial de Canarias número 5, de 9 de enero de 2019.

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CANARIAS. *Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias*. Boletín Oficial de Canarias número 5, de 9 de enero de 2019.

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CANARIAS. *Decreto 168/2018, de 26 de noviembre, por el que aprueba definitivamente el Plan Hidrológico Insular de la Demarcación Hidrográfica de Tenerife*. Boletín Oficial de Canarias número 250, de 27 de diciembre de 2018.

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CANARIAS. *Decreto 115/2018, de 30 de julio, por el que se aprueba el Plan Especial de Protección Civil y Atención de Emergencias por Riesgo de Inundaciones en la Comunidad Autónoma de Canarias (PEINCA)*. Boletín Oficial de Canarias número 157, de 14 de agosto de 2018.

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CANARIAS. *Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias*. Boletín Oficial de Canarias número 138, de 19 de julio de 2017.

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CANARIAS. *Decreto 351/2015, de 26 de octubre, por el que se dispone la suspensión de la vigencia del Plan General de Ordenación de San Cristóbal de La Laguna en el ámbito de "Las Chumberas", y se aprueban las normas sustantivas transitorias de ordenación con el objeto de posibilitar actuaciones de reposición de viviendas en el citado ámbito (término municipal de San Cristóbal de La Laguna, Tenerife)*. Boletín Oficial de Canarias número 211, de 29 de octubre de 2015.

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CANARIAS. *Decreto 331/2015, de 14 de septiembre, por el que se dispone la suspensión de la vigencia de las determinaciones del Plan General de Ordenación de La Laguna y se aprueban las normas sustantivas transitorias de ordenación con el objeto de legitimar la ejecución de un «Parque Científico y Tecnológico», en el ámbito del «Hogar Gomero», municipio de San Cristóbal de La Laguna*. Boletín Oficial de Canarias número 209, de 27 de octubre de 2015.

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CANARIAS. *Decreto 165/2015, de 3 de julio, por el que se aprueba la Instrucción de Planificación Hidrológica para las Demarcaciones Hidrográficas Intracomunitarias de la Comunidad Autónoma de Canarias.* Boletín Oficial de Canarias número 134, de 13 de julio de 2015.

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CANARIAS. *Orden de 15 de mayo de 2015, por la que se delimitan las áreas prioritarias de reproducción, de alimentación, de dispersión y de concentración de las especies de la avifauna amenazada en la Comunidad Autónoma de Canarias, a los efectos de aplicación del Real Decreto 1432/2008, de 29 de agosto, por el que se establecen medidas para la protección de la avifauna contra la colisión y la electrocución en líneas eléctricas de alta tensión*. Boletín Oficial de Canarias número 124, de 29 de junio de 2015.

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CANARIAS. *Decreto 85/2015, de 14 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de renovación y modernización turística de Canarias*. Boletín Oficial de Canarias número 98, de 25 de mayo de 2015.

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CANARIAS. *Ley 9/2015, de 27 de abril, de modificación de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de Renovación y Modernización Turística de Canarias, y de otras leyes relativas a la ordenación del territorio, urbanismo, medio ambiente, y asimismo de la Ley 4/2014,*

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 476 de 511

de 26 de junio, por la que se modifica la regulación del arbitrio sobre importaciones y entregas de mercancías en las Islas Canarias. Boletín Oficial del Estado número 126, de 27 de mayo de 2015.

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CANARIAS. *Decreto 49/2015, de 9 de abril, por el que se aprueba definitivamente el Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica de Tenerife*. Boletín Oficial de Canarias número 85, de 6 de mayo de 2015.

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CANARIAS. *Ley 9/2015, 27 abril, de modificación de la Ley 2/2013, 29 mayo, de renovación y modernización turística de Canarias, y de otras leyes relativas a la ordenación del territorio, urbanismo, medio ambiente, y asimismo de la Ley 4/2014, 26 junio, por la que se modifica la regulación del arbitrio sobre importaciones y entregas de mercancías en las Islas Canarias*. Boletín Oficial de Canarias número 87, de 8 de mayo de 2015.

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CANARIAS. *Decreto 132/2014, 29 diciembre, de Sanidad Mortuoria*. Boletín Oficial de Canarias número 4, de 8 de enero de 2015.

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CANARIAS. *Ley 14/2014, de 26 de diciembre, de armonización y simplificación en materia de protección del territorio y de los recursos naturales*. Boletín Oficial de Canarias número 2, de 5 de enero de 2015.

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CANARIAS. *Ley 2/2014, de 20 de junio, de modificación de la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias y de medidas para garantizar el derecho a la vivienda*. Boletín Oficial de Canarias número 123, de 27 de juni de 2014.

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CANARIAS. *Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias*. Boletín Oficial de Canarias número 103, de 31 de mayo de 2013.

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CANARIAS. *Decreto-Legislativo 1/2012, de 21 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación de la Actividad Comercial de Canarias y reguladora de la licencia comercial*. Boletín Oficial de Canarias número 81, de 25 de abril de 2012.

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CANARIAS. *Ley 7/2011, de 5 de abril, de actividades clasificadas y espectáculos públicos y otras medidas administrativas complementarias*. Boletín Oficial de Canarias número 77, de 15 de abril de 2011.

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CANARIAS. *Decreto 56/2011, de 4 de marzo, por el que se aprueba la Revisión Parcial del Plan Insular de Ordenación de Tenerife (PIOT) para su adaptación a las Directrices de Ordenación General, para la racionalización del planeamiento territorial de desarrollo del PIOT y para la puesta de manifiesto de la complementariedad de las infraestructuras portuarias insulares*. Boletín Oficial de Canarias número 58, de 21 de marzo de 2011.

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CANARIAS. *Decreto 142/2010, 4 octubre, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento y se modifica el Decreto 10/2001, 22 enero, por el que se regulan los estándares turísticos*. Boletín Oficial de Canarias número 204, de 15 de octubre de 2010.

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CANARIAS. *Ley 1/2010, 26 febrero, Canaria de Igualdad entre Mujeres y Hombres*. Boletín Oficial de Canarias número 45, de 5 de marzo de 2010.

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CANARIAS. *Ley 11/2009, de 15 de diciembre, reguladora de la Ordenación Territorial de las Telecomunicaciones de Canarias*. Boletí

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 477 de 511

Oficial del Estado número 26, de 30 de enero de 2010.

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CANARIAS. *Ley 6/2009, de 6 de mayo, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo*. Boletín Oficial de Canarias número 89, de 12 de mayo de 2009.

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CANARIAS. *Ley 11/2009, 15 diciembre, reguladora de la Ordenación Territorial de las Telecomunicaciones de Canarias*. Boletín Oficial de Canarias número 248, de 21 de diciembre de 2009.

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CANARIAS. *Orden de 30 de diciembre de 2008, por la que se aprueban los mapas estratégicos de ruido de la Comunidad Autónoma de Canarias*. Boletín Oficial de Canarias número 17, de 27 de enero de 2009.

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CANARIAS. *Ley 6/2006, de 17 de julio, del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Canarias*. Boletín Oficial de Canarias número 141, de 21 de julio de 2006.

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CANARIAS. *Ley 1/2006, de 7 de febrero, por la que se modifica la Ley 2/2003, de 30 de enero, de vivienda de Canarias*. Boletín Oficial del Estado número 117, de 17 de mayo de 2006.

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CANARIAS. *Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias*. Boletín Oficial de Canarias número 73, de 15 de abril de 2003.

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CANARIAS. *Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias*. Boletín Oficial de Canarias número 27, de 10 de febrero de 2003.

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CANARIAS. *Decreto 150/2002, de 16 de octubre, por el que se aprueba definitivamente el Plan Insular de Ordenación de Tenerife*. Boletín Oficial de Canarias número 140, de 19 de octubre de 2002.

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CANARIAS. *Decreto 86/2002, de 2 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Dominio Público Hidráulico*. Boletín Oficial de Canarias número 108, de 12 de agosto de 2002.

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CANARIAS. *Ley 2/2002, de 27 de marzo, de Establecimiento de Normas Tributarias y de Medidas en Materia de Organización Administrativa y de Gestión, relativas al personal de la Comunidad Autónoma de Canarias y de carácter sancionador*. Boletín Oficial del Estado número 97, de 23 de abril de 2002.

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CANARIAS. *Decreto 148/2001, 9 julio, por el que se modifica el Decreto 227/1997, 18 septiembre, que aprueba el Reglamento de la Ley 8/1995, 6 abril, de accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación*. Boletín Oficial de Canarias número 88, de 18 de julio de 2001.

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CANARIAS. *Ley 2/2000, de 17 de julio, de Medidas Económicas en Materia de Organización Administrativa y Gestión relativas al Personal de la Comunidad Autónoma de Canarias y de Establecimiento de Normas Tributarias*. Boletín Oficial del Estado número 194, de 14 de agosto de 2000.

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CANARIAS. *Decreto-Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto refundido de las leyes de ordenación del territorio de Canarias y de espacios naturales de Canarias*. Boletín Oficial de Canarias número 60, de 15 de mayo de 2000.

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 478 de 511

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CANARIAS. *Ley 1/1999, de 29 de enero, de residuos de Canarias*. Boletín Oficial de Canarias número 16, de 5 de febrero de 1999.

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CANARIAS. *Ley 11/1997, de 2 de diciembre, de regulación del sector eléctrico canario*. Boletín Oficial de Canarias número 158, de 8 de diciembre de 1997.

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CANARIAS. *Decreto 11/1997, 31 enero, por el que se regula la constitución de un censo de edificaciones no amparadas por licencia y por el que se establecen los supuestos de suspensión de la ejecutoriedad de las ordenes de demolición*. Boletín Oficial de Canarias número 23, de 17 de febrero de 1997.

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CANARIAS. *Decreto 131/1995, de 11 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Carreteras de Canarias*. Boletín Oficial de Canarias número 109, de 21 de agosto de 1995.

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CANARIAS. *Ley 7/1995, 6 abril, de Ordenación del Turismo de Canarias*. Boletín Oficial de Canarias número 48, de 19 de abril de 1995.

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CANARIAS. *Ley 12/1994, de 19 de diciembre, de Espacios Naturales de Canarias*. Boletín Oficial del Estado número 29 de 3 de febrero de 1995. [Disposición derogada]

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CANARIAS. *Ley 9/1991, de 8 de mayo, de carreteras de Canarias*. Boletín Oficial del Estado número 151, de 25 de junio de 1991.

COMUNIDAD EUROPEA. *Versión consolidada del Tratado de la Unión Europea*. Diario Oficial de la Unión Europea de 30 de marzo de 2010.

COMUNIDAD EUROPEA. *Directiva 2009/147/CE del Parlamento Europeo y del Consejo de 30 de noviembre de 2009 relativa a la conservación de las aves silvestres*. Diario Oficial de la Unión Europea de 26 de enero de 2010.

COMUNIDAD EUROPEA. *Directiva 2008/98/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 19 de noviembre de 2008, sobre los residuos y por la que se derogan determinadas Directivas*. Diario Oficial de la Unión Europea número 312, de 22 de noviembre de 2008.

COMUNIDAD EUROPEA. *Directiva 2002/49/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 25 de junio de 2002, sobre evaluación y gestión del ruido ambiental*. Diario Oficial de la Unión europea número 189, de 18 de julio de 2002.

COMUNIDAD EUROPEA. *Directiva 2000/60/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 23 de octubre de 2000, por la que se establece un marco comunitario de actuación en el ámbito de la política de aguas*. Diario Oficial de la Unión Europea número 327, de 22 de diciembre de 2000.

COMUNIDAD EUROPEA. *Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres*. Diario Oficial de las Comunidades Europeas de 22 de julio de 1992.

CONSEJO DE ESTADO. *Dictamen nº3297/2002, sobre la modificación de zonas verdes*.

CORTES GENERALES. *Constitución Española*. Boletín Oficial del Estado número 311, de 29 de diciembre de 1978.

JEFATURA DEL ESTADO. *Ley 9/2025, de 3 de diciembre, de Movilidad Sostenible*. Boletín Oficial del Estado número 291, de 4 de diciembre de 2025.

JEFATURA DEL ESTADO. *Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminado*

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 479 de 511

para una economía circular. Boletín Oficial del Estado número 85, de 9 de abril de 2022.

JEFATURA DEL ESTADO. *Ley 40/2015, de 1 de octubre, de régimen jurídico del sector público*. Boletín Oficial del Estado número 236, de 2 de octubre de 2015.

JEFATURA DEL ESTADO. *Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras*. Boletín Oficial del Estado número 234, de 30 de septiembre de 2015.

JEFATURA DEL ESTADO. *Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones*. Boletín Oficial del Estado número 114, de 10 de mayo de 2014.

JEFATURA DEL ESTADO. *Ley 24/2013, de 26 de diciembre, del Sector Eléctrico*. Boletín Oficial del Estado número 310, de 27 de diciembre de 2013.

JEFATURA DEL ESTADO. *Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental*. Boletín Oficial del Estado número 296, de 11 de diciembre de 2013.

JEFATURA DEL ESTADO. *Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres*. Boletín Oficial del Estado número 71, de 23 de marzo de 2007.

JEFATURA DEL ESTADO. *Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas*. Boletín Oficial del Estado número 264, de 4 de noviembre de 2003.

JEFATURA DEL ESTADO. *Ley 30/2003, de 13 de octubre, sobre medidas para incorporar la valoración del impacto de género en las disposiciones normativas que elabore el Gobierno*. Boletín Oficial del Estado número 246, de 14 de octubre de 2003.

JEFATURA DEL ESTADO. *Ley 21/2003, de 7 de julio, de Seguridad Aérea*. Boletín Oficial del Estado número 162, de 8 de julio de 2003.

JEFATURA DEL ESTADO. *Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas*. Boletín Oficial del Estado número 181, de 29 de julio de 1988.

JEFATURA DEL ESTADO. *Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social*. Boletín Oficial del Estado número 315, de 31 de diciembre de 1996.

JEFATURA DEL ESTADO. *Ley 48/1960, de 21 de julio, sobre Navegación Aérea*. Boletín Oficial del Estado número 176, de 23 de julio de 1960.

MINISTERIO DE ADMINISTRACIÓN TERRITORIAL. *Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de las Entidades Locales*. Boletín Oficial del Estado número 161, de 7 de julio de 1986.

MINISTERIO DE DEFENSA. *Orden 227/1999, de 30 de septiembre, por la que se señala la zona de seguridad para la instalación militar del Acuartelamiento «Los Rodeos», en San Cristóbal de La Laguna (Santa Cruz de Tenerife)*. Boletín Oficial del Estado número 242, de 9 de octubre de 1999.

MINISTERIO DE DEFENSA. *Orden 34/1984, de 12 de junio, por la que se señala la zona de seguridad del Campo de Tiro de "Las Raíces", en Tenerife*. Boletín Oficial del Estado número 147, de 20 de junio de 1984.

MINISTERIO DE DEFENSA. *Real Decreto 689/1978, de 10 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de zonas e instalaciones de interés para la Defensa Nacional, que desarrolla la Ley 8/1975, de 12 de marzo, de zonas e instalaciones de interés para la Defensa Nacional*. Boletín Oficial del Estado número 89, de 14 de abril de 1978.

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 480 de 511

MINISTERIO DE ECONOMÍA. *Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica*. Boletín Oficial del Estado número 310, de 27 de diciembre de 2000.

MINISTERIO DE FOMENTO. *Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana*. Boletín Oficial del Estado número 261, de 31 de octubre de 2015.

MINISTERIO DE FOMENTO. *Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo*. Boletín Oficial del Estado número 270, de 9 de noviembre de 2011.

MINISTERIO DE FOMENTO. *Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, sobre la Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio, en ejecución de lo dispuesto por el artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social*. Boletín Oficial del Estado número 292, de 7 de diciembre de 1998.

MINISTERIO DE INDUSTRIA, ENERGÍA Y TURISMO. *Real Decreto 330/2016, de 9 de septiembre, relativo a medidas para reducir el coste del despliegue de las redes de comunicaciones electrónicas de alta velocidad*. Boletín Oficial del Estado número 223, de 15 de septiembre de 2016.

MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE. *Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas*. Boletín Oficial del Estado número 176, de 24 de julio de 2001.

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA. *Real Decreto 718/2023, de 25 de julio, por el que se modifican las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Tenerife Norte-Ciudad de La Laguna (Santa Cruz de Tenerife)*. Boletín Oficial del Estado número 204, de 26 de agosto de 2023.

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA. *Real Decreto 297/2013, de 26 de abril, por el que se modifica el Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de Servidumbres Aeronáuticas y por el que se modifica el Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, sobre la Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio, en ejecución de lo dispuesto por el artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social*. Boletín Oficial del Estado número 118, de 17 de mayo de 2013.

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA. *Real Decreto 1189/2011, de 19 de agosto, por el que se regula el procedimiento de emisión de los informes previos al planeamiento de infraestructuras aeronáuticas, establecimiento, modificación y apertura al tráfico de aeródromos autonómicos, y se modifica el Real Decreto 862/2009, de 14 de mayo, por el que se aprueban las normas técnicas de diseño y operación de aeródromos de uso público y se regula la certificación de los aeropuertos de competencia del Estado, el Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de servidumbres aeronáuticas y el Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, sobre la ordenación de los aeropuertos de interés general y su zona de servicio, en ejecución de lo dispuesto por el artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social*. Boletín Oficial del Estado número 204, de 25 de agosto de 2011.

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA. *Real Decreto 1432/2008, de 29 de agosto, por el que se establecen medidas para la protección de la avifauna contra la colisión y la electrocución en líneas eléctricas de alta tensión*. Boletín Oficial del Estado número 222, de 13 de septiembre de 2008.

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 481 de 511

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA. *Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas*. Boletín Oficial del Estado número 254, de 23 de octubre de 2007.

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA. *Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a la evaluación y gestión del ruido ambiental*. Boletín Oficial del Estado número 301, de 17 de diciembre de 2005.

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA. *Real Decreto 1541/2003, de 5 de diciembre, por el que se modifica el Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de servidumbres aeronáuticas, y el Decreto 1844/1975, de 10 de julio, de servidumbres aeronáuticas en helipuertos, para regular excepciones a los límites establecidos por las superficies limitadoras de obstáculos alrededor de aeropuertos y helipuertos.* Boletín Oficial del Estado número 303, de 19 de diciembre de 2003.

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA. *Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento que establece condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas*. Boletín Oficial del Estado número 234, de 29 de septiembre de 2001.

MINISTERIO DE TRANSPORTES, MOVILIDAD Y AGENDA URBANA. *Real Decreto 92/2021, de 9 de febrero, por el que se aprueban las servidumbres aeronáuticas acústicas, el mapa de ruido y el plan de acción del Aeropuerto de Tenerife Norte-Ciudad de La Laguna*. Boletín Oficial del Estado número 60, de 11 de marzo de 2021.

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 482 de 511

ANEXO V. AUTORÍA

El presente documento **reconoce y suscribe su autoría al personal técnico que figura en los créditos del mismo**.

Colectivo CCRS, a través de sus técnicos, según el desglose incluido en los créditos, asume la responsabilidad del contenido y la fiabilidad de los documentos que conforman esta Modificación menor del Plan General de Ordenación, salvo en lo relativo a los datos proporcionados de forma fehaciente por las administraciones públicas competentes.

Este Borrador y su correspondiente planimetría han sido firmados electrónicamente por don David Barreto Expósito y doña Sandra Núñez Malavé, en calidad de representantes legales de Colectivo CCRS.

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 483 de 511

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 484 de 511

ANEXO VI. PETICIONES UNIVERSIDAD DE LA LAGUNA QUE MOTIVAN ESTA MODIFICACIÓN MENOR

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 485 de 511

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 486 de 511

Instancia de julio de 2017

3867

ULL Universidad de La Laguna
Vicerrectorado de Infraestructuras y Servicios Universitarios

UNIVERSIDAD DE LA LAGUNA
Vicerrectorado de Infraestructuras y Servicios Universitarios
13 JUL 2017
ENTRADA SALIDA
Nº. – Nº. 28

225 ANIVERSARIO 1792 - 2017

13 JUL 2017
REGISTRO DE SALIDA
Nº. 5151 4

SRA. MARÍA CANDELARIA DÍAZ CAZORLA
CONCEJALA DE HACIENDA Y SERVICIOS ECONÓMICOS,
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y PATRIMONIO
HISTÓRICO ARTÍSTICO
AYUNTAMIENTO DE LA LAGUNA

En respuesta a reunión mantenida con usted el 8 de mayo de 2017 en relación a la Ordenación del suelo de Sistema General Docente o Sociocultural en el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de La Laguna, le informo lo siguiente:

El Consejo de Gobierno de la Universidad de La Laguna, reunido en su sesión ordinaria el 27 de junio de 2017, en el punto 6a de su orden del día acordó solicitar al Ayuntamiento de La Laguna la descalificación de todas aquellas parcelas afectadas en el PGOU, o en revisiones o modificaciones del mismo, calificadas como Sistema General Docente y Sociocultural de las que pudiera entenderse la participación de la Universidad de La Laguna en el procedimiento administrativo que concluyó la afectación de esas parcelas. Se adjunta en Anexo I las parcelas calificadas con ese uso, de las que tiene conocimiento la Universidad de La Laguna.

Además se solicita que el viario del Campus de Anchieta que discurre por la zona de los edificios de Biología, Química y Farmacia no sea incorporada al sistema municipal (ver Anexo II).

Se solicita además la eliminación de un viario proyectado en el interior de la zona de los edificios de Biología, Química y Farmacia y que se refleja en el Anexo III. Este viario atraviesa el campus desde la Calle San Francisco de Paula TF-265 a Carretera La Esperanza TF-24. La incorporación de este viario supondría una grave afectación a los equipos de investigación que se encuentran en el Edificio del SEGAI (Servicios Generales de Apoyo a la Investigación) y en el Edificio del Estabulario de la Universidad de La Laguna. Este equipamiento no debe estar sometido a vibraciones, puesto que son aparatos que requieren calibraciones especiales necesarias para abordar los servicios (ensayos, experimentos, etc.) que allí se desarrollan.

Sin otro particular, le ruego tenga en consideración lo expuesto en este escrito a loa efectos oportunos.

La Laguna, a 28 de junio de 2017
Fdo: Norena Martín Dorta

Vicerrectora de Infraestructuras y Servicios Universitarios

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE SAN CRISTOBAL DE LA LAGUNA
14 JUL 2017
REGISTRO DE ENTRADA
Nº. 7373

Pabellón de Gobierno. C/ Padre Herrera s/n. | 38200 | Apartado Postal 456 | San Cristóbal de La Laguna | España | (+34) 922 31 90 00

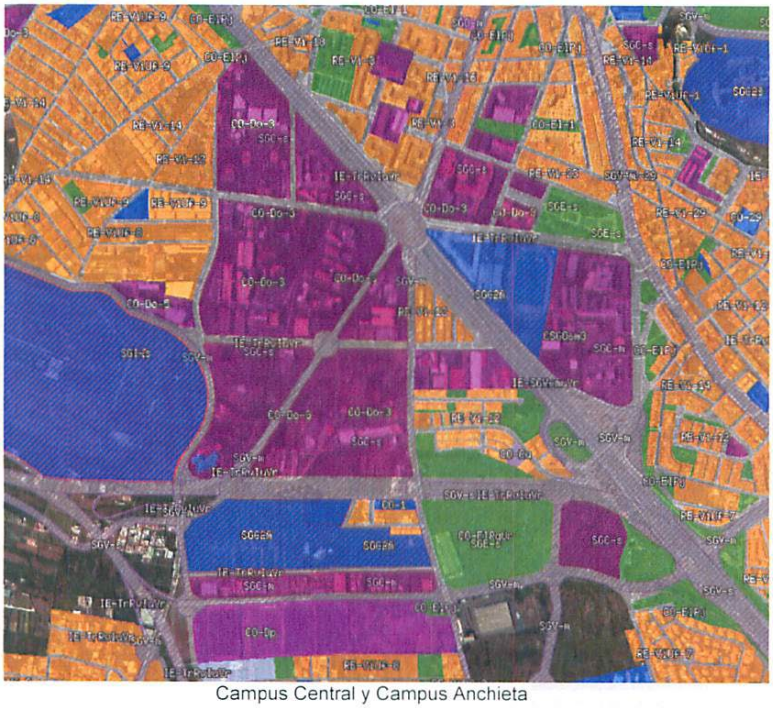
Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 487 de 511

3868

ULL Universidad de La Laguna
Vicerrectorado de Infraestructuras y Servicios Universitarios

225 ANIVERSARIO 1792 - 2017

ANEXO I



Campus Central y Campus Anchieta

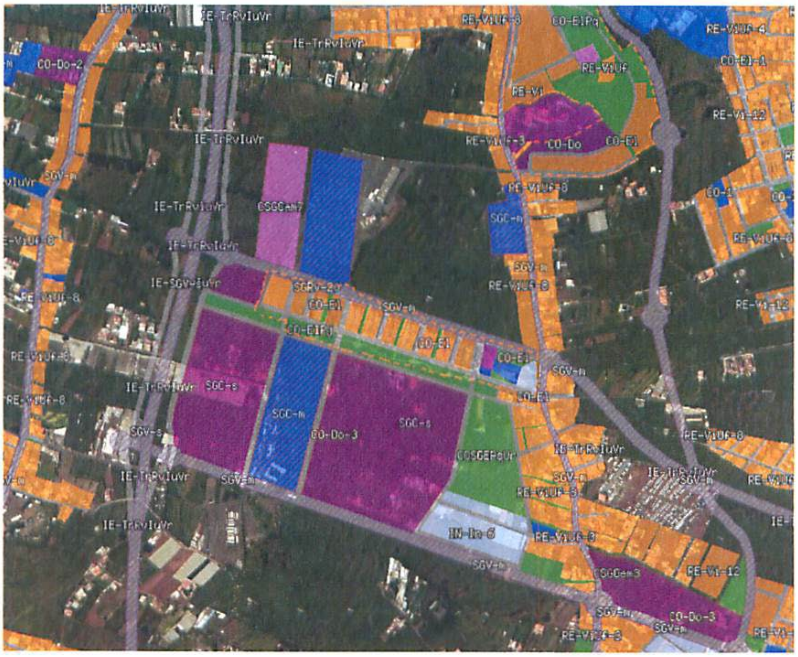
Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 488 de 511

3869

Universidad de La Laguna
Vicerrectorado de Infraestructuras y Servicios Universitarios

225 ANIVERSARIO 1792 - 2017

ANEXO I



Zona de Geneto

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 489 de 511

3870

ULL Universidad de La Laguna
Vicerrectorado de Infraestructuras y Servicios Universitarios

225 ANIVERSARIO 1792 - 2017

ANEXO I



Campus de Guajara

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 490 de 511

3871

Universidad de La Laguna
Vicerrectorado de Infraestructuras y Servicios Universitarios

225 ANIVERSARIO 1792 - 2017

SUPERFICIES CONSTRUIDAS EDIFICIOS, SUELOS CAMPUS Y SUPER	PREVISIÓN PGO LA LAGUNA 2004
CAMPUS CENTRAL	
TOTAL CAMPUS CENTRAL	-
CAMPUS DE ANCHIETA	
Parcela CA-2	5,929.00
Parcela CA-3	1,571.12
Parcela CA-4	2,944.40
Parcela CA-5	1181
Parcela CA-6	22,790.90
Parcela CA-7	26,905.00
Parcela CA-8	53,714.30
Parcela CA-9	20,866.00
	135,901.72
CAMPUS DE GUAJARA	
Parcela CG-1	21,270.00
Parcela CG-2	15,297.00
Parcela CG-3	30,070.00
Parcela CG-4	25,266.00
	91,903.00
CAMPUS DE CIENCIAS DE LA SALUD	
TOTAL CAMPUS CIENCIAS SALUD	-
CAMPUS DE SANTA CRUZ	
TOTAL CAMPUS SANTA CRUZ	-
CAMPUS DE GENETO	
Suelo de Sistema General Socio-Cultural (SGSC-4)	35,591.00
Suelo de Sistema General Docente (SGDO-4)	158,301.00
TOTAL CAMPUS DE GENETO	**193,892.00**
SUPERFICIE TOTAL PREVISIÓN PGO	**421,696.72**

Tabla 1. Superficies aproximadas afectadas

Pabellón de Gobierno. C/ Padre Herrera s/n. | 38200 | Apartado Postal 456 | San Cristóbal de La Laguna | España | (+34) 922 31 90 00

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 491 de 511

3872

Universidad de La Laguna
Vicerrectorado de Infraestructuras y Servicios Universitarios

225 ANIVERSARIO 1792 - 2017

ANEXO II



Viario existente en Campus Universitario de Anchieta

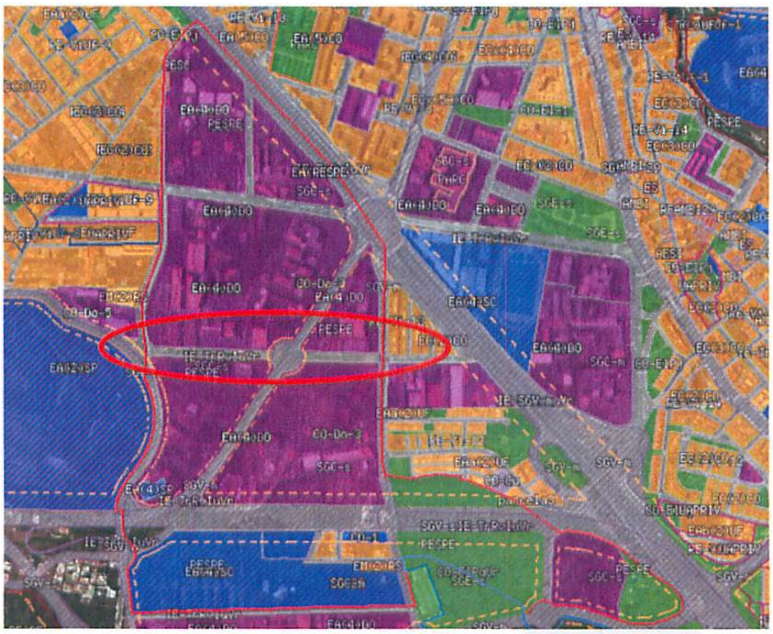
Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 492 de 511

3873

ULL Universidad de La Laguna
Vicerrectorado de Infraestructuras y Servicios Universitarios

225 ANIVERSARIO 1792 - 2017

ANEXO III



Propuesta Viario en revisión PGO en Campus Anchieta

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 493 de 511

Instancia de mayo de 2019

3954

Rector
Universidad de La Laguna

UNIVERSIDAD DE LA LAGUNA
27 MAY 2019
SALIDA
Nº: 3484

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LAGUNA

SR. ALCALDE

C/ Obispo Rey Redondo, 1

38201 LA LAGUNA

DON ANTONIO MARTINÓN CEJAS, en su condición de RECTOR de la UNIVERSIDAD DE LA LAGUNA, con domicilio a efectos de notificaciones en C/ Padre Herrera, s/n, 38.200 La Laguna, ante ese Organismo comparece y, como mejor proceda en Derecho, **DICE:**

Que, mediante Acuerdo Plenario de 30 de julio de 2014, se aprobó por esa Corporación el documento Plan General de Ordenación de San Cristóbal de La Laguna, Adaptación íntegra, que incorpora las modificaciones sustanciales y se ordena proceder a la repetición del trámite de consulta y de información pública.

Que han transcurrido más de cuatro años desde el anuncio del antedicho Acuerdo en el Boletín Oficial de Canarias nº 158, de fecha de 18 de agosto de 2014, sin que se haya procedido a la aprobación definitiva del documento Plan General, sin que conste que haya habido respuesta a las cuestiones planteadas en el trámite de información pública.

Que, sin perjuicio de la necesidad de que el nuevo instrumento de ordenación deba adaptarse a las previsiones de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, resulta de interés para esta Universidad manifestar formalmente ante esa la Gerencia de Urbanismo de ese Excmo. Ayuntamiento nuestro parecer en relación con las previsiones a contemplar en el nuevo Plan General que haya de aprobarse y que puedan afectar directamente a los intereses y objetivos de esta Universidad.

C/ Padre Herrera s/n
38207 La Laguna
Santa Cruz de Tenerife España

T 900 43 25 26

ull.es

EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO
SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA
28 MAY 2019
REGISTRO DE ENTRADA
Nº: 34215

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 494 de 511

Que, no obstante haber traslado en junio de 2017 a ese Ayuntamiento la posición de la Universidad adoptada en la sesión del Consejo de Gobierno de fecha 27 de junio de 2017, por medio del presente, dado el tiempo transcurrido desde la aprobación inicial del Plan en tramitación, sin tener constancia formal de que se haya avanzado en el sentido de lo solicitado por la Universidad, y dada la necesidad de reiterar ante esa Administración municipal nuestra posición en relación con las previsiones urbanísticas a recoger en el futuro instrumento de planeamiento que pudieran afectar directamente a los intereses a los que sirve esta Universidad de La Laguna, se SOLICITA se tengan en cuenta por esa Corporación las presentes peticiones, ya sea en la continuación del procedimiento en su día iniciado, de acuerdo con el régimen transitorio que establece la Ley 4/2017, ya sea en el que, en su caso, haya de iniciarse nuevamente por esa Corporación.

Que, en todo caso, se anticipa desde este momento inicial, y sin perjuicio del detalle que pasaremos a exponer, que esta Universidad se muestra conforme con la ordenación urbanística contemplada en el referido documento inicialmente aprobado, en cuanto elimina los sistemas generales docente y sociocultural relacionados con el uso universitario, al reconocer su innecesariedad a fecha actual, sin perjuicio de las puntualizaciones que pasaremos a exponer a continuación.

PRIMERO.- Posición de la Universidad de La Laguna en relación con el planeamiento de ordenación urbanística municipal. Supresión de reservas de suelo para uso universitario. Distinta configuración de viarios.

Como se ha adelantado, el Consejo de Gobierno de esta Universidad, en su sesión celebrada el 27 de junio de 2017, acordó solicitar al Ayuntamiento de La Laguna el cambio de uso en el plan general de

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 495 de 511

3955

ordenación urbana hasta que se cuente con un proyecto concreto sobre nuevas edificaciones en la Universidad. Asimismo, se acordaba solicitar que un viario que discurre por la parte alta y trasera del Campus de Anchieta no fuera incorporado al sistema municipal así como la supresión de otro viario previsto, que habría de atravesar la zona del campus donde se sitúan los edificios de Biología, Química y Farmacia, con cambio de trazado.

Las necesidades actuales de la Universidad de La Laguna en orden a su expansión y crecimiento en el territorio no son coincidentes con las previsiones existentes al tiempo de aprobarse el Plan General de Ordenación de la Laguna en febrero de 2000, ni tampoco cuando se aprobó su Adaptación Básica al TRLOTC en octubre de 2004.

En este sentido, si bien en aquel momento se planteaba la necesidad de disponer de reservas de suelo que hubieran de favorecer el desarrollo de la Universidad, en previsión de la ampliación de nuevas titulaciones y servicios, sin embargo, en el momento presente, se hace necesario rediseñar las perspectivas de crecimiento futuro a los efectos de valorar y cuantificar las necesidades reales de suelo para la prestación de sus servicios, evitando comprometer innecesariamente bolsas de suelo que no habrán de ser desarrolladas, ni a medio ni a largo plazo, en beneficio de la Universidad.

El largo tiempo transcurrido desde la inclusión en el planeamiento municipal del año 2000 de ámbitos calificados como suelos destinado a sistema general docente y sociocultural a los efectos de permitir un eventual desarrollo de esta Universidad, sin que se hayan materializado tales previsiones, pone de manifiesto que la Universidad de La Laguna, por más que en continua evolución y expansión académica e investigadora, no precisa de nuevas construcciones e instalaciones para la correcta

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 496 de 511

prestación de sus servicios, al no experimentar un crecimiento de la comunidad universitaria que así lo justifique.

En el momento presente, la programación y planificación de los objetivos y servicios de esta Universidad no precisa, para su efectiva materialización, de reservas de suelo en las proximidades de ninguno de sus campus universitarios, ni en ningún otro ámbito del municipio. Previa valoración de las necesidades reales y actuales, así como de las estimadas y previsibles a medio y largo plazo, la Universidad de La Laguna ha perdido interés en desarrollar los suelos actualmente destinados en el planeamiento vigente a sistemas generales docentes universitarios y socioculturales.

En consecuencia, han de servir las presentes alegaciones para manifestar de nuevo la voluntad de esta Universidad de renunciar a los sistemas generales docentes y socioculturales actualmente contemplados en el Plan General al servicio de usos universitarios.

Al propio tiempo, se reitera la conveniencia de recoger en el futuro instrumento de planeamiento que el viario del Campus de Anchieta que discurre por las secciones de Biología, Química y Farmacia no sea incorporado al sistema municipal.

Asimismo, se solicita la supresión o modificación del viario previsto que atraviesa el interior de ese mismo Campus, desde la Calle San Francisco de Paula TF-265 a la Carretera La Esperanza Tf-24, toda vez que su actual trazado supondría una grave afección a los equipos de investigación que se encuentran instalados en el Edificio de Servicios Generales de Apoyo a la Investigación (SEGAI) y en el Edificio del Estabulario de esta Universidad de La Laguna. Tratándose de equipamiento extremadamente sensible, no debe estar sometido a las

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 497 de 511

3956

vibraciones propias del tráfico rodado, puesto que son aparatos que requieren calibraciones especiales necesarias para abordar en condiciones óptimas los servicios (-de ensayo, laboratorio, etc...) que allí se desarrollan.

SEGUNDO.-Sobre la identificación de los ámbitos objeto de las presentes alegaciones. Afectación acústica derivada del Plan Director del Aeropuerto Tenerife Norte.

En el planeamiento general del municipio de San Cristóbal de La Laguna vigente, Plan General de Ordenación de La Laguna, Adaptación Básica aprobada definitivamente y de forma parcial por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en sesión celebrada el 7 de octubre de 2004, y publicada su Normativa en el BOP 2005/064, de 25 de abril (en adelante PGO 2004) se encuentran previstos distintos sistemas generales que pudieran afectar a esta Universidad.

En particular, existen tres sistemas generales docentes (SGDO-2, Campus Universitario Coromoto, a desarrollar por el Plan Especial del Campus Universitario Coromoto-Geneto (las parcelas ; SGDO-3, Campus Universitario de Guajara y SGDO-4, Campus Universitario Geneto, a desarrollar por el Plan Especial del Campus Universitario de Geneto – Los Baldíos) y tres sistemas generales socioculturales (SGSC-2, Calle Domingo González Pérez, a desarrollar por el Plan Especial del Campus Universitario Coromoto-Geneto; SGSC-3, Calle Radioaficionado (en el Campus de Guajara) y SGSC-4, Campus Universitario de Geneto, a desarrollar mediante Plan Especial del Campus Universitario Coromoto-Geneto).

Conviene precisar que de estos sistemas generales, el instrumento de ordenación aplicable para los Sistemas Generales SGDO-2 y SGSC-2 es el Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente el 25 de enero de 2000 (en adelante PGO 2000), toda vez que el Acuerdo de la COTMAC de 7

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 498 de 511

de octubre de 2004 por el que se aprueba definitivamente y de forma parcial la Adaptación Básica del PGO 2004, dispuso en su apartado segundo la suspensión de la aprobación del documento en determinadas áreas: en particular, el ámbito afectado por el Sistema General aeroportuario para su redelimitación conforme al Plan Director del Aeropuerto de Tenerife Norte , aprobado por Orden Ministerial de 5 de septiembre de 2001 (BOE nº 219/2001, de 12 de septiembre).

Resulta interesante referirnos a los motivos de la suspensión, pues de ello resultará un argumento añadido que justifique nuestras alegaciones tendentes a alterar la clasificación de esos suelos – en particular, los comprendidos en los SGDO-2 y SGSC-2 - y la supresión de los sistemas generales previstos inicialmente para atender necesidades de esta Universidad. Deben hacerse extensivos estos argumentos al SGDO-3, parcialmente incluido en el ámbito de la huella sonora derivada del referido Plan Director, en los términos que pasamos a exponer.

Dentro de ese ámbito afectado, según informe emitido en el procedimiento de aprobación del PGO 2004 por la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento, se diferencian varias áreas entre las que incluyen las correspondientes a suelo urbano consolidado y suelo urbano consolidado de interés cultural afectado por la huella sonora, en las que no se permite "*la realización de modificaciones que supongan un incremento del número de personas afectadas, ni los usos dotacionales educativos o sanitarios*". Igual previsión respecto al suelo urbano no consolidado y suelo urbano no consolidado de interés cultural. También se incluyen las zonas con la clasificación de sistemas generales o suelo rústico afectadas por la huella sonora, en las que no se permitirán *edificaciones para usos residenciales o dotacionales educativos y sanitarios.*

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 499 de 511

3957

El carácter preceptivo y vinculante del informe de la referida Dirección General de Aviación Civil, que impide la aprobación definitiva de planes que no acepten sus observaciones, dio lugar a la suspensión de las previsiones del PGO 2004 referidas a los ámbitos afectados por la huella sonora.

Los sistemas generales SGDO-2 y SGSC-2 se encuentran dentro del ámbito suspendido, así como el SGDO-3 de modo parcial, por lo que, de acuerdo con las previsiones específicamente contempladas en dicho acuerdo, el instrumento de planeamiento aplicable a esta zona es el PGO 2000.

Dicho PGO 2000 contiene previsiones semejantes al posterior PGO 2004 en cuanto a la previsión de los sistemas generales que nos ocupan, con mayor o menor similitud, y en cuento a la necesidad de aprobar un Plan Especial para el desarrollo de esos sistemas generales. También comparte con la Adaptación básica del 2004 la no inclusión de los límites derivados del Plan Director del Aeropuerto, lo que nos conduce a afirmar la imposibilidad de implantar en estos suelos equipamientos docentes por tratarse de usos incompatibles consecuencia de la referida huella sonora. Cualquier Plan Especial que hubiera de desarrollar las previsiones del PGO 2000 tendría que respetar necesariamente las limitaciones que se derivan del Plan Director del Aeropuerto.

Así, respecto del **SGDO- 2** y **SGDO-3** se establece en el plano de ordenación estructural como uso global el de equipamiento comunitario, en la clase docente, definido en el artículo 309 de su normativa como:

> *"1.Es uso de equipamiento comunitario el que proporciona a la población las dotaciones que hagan posible su educación, su bienestar y salud y los servicios sociales y administrativos propios de la vida urbana,*

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 500 de 511

permitiéndose la compatibilidad dentro de los usos comunitarios de cualquiera de las clases definidas.

2. A efectos del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases de equipamiento comunitario: docente; administración y servicios públicos; sanitario y asistencial; y sociocultural".

Este uso docente viene regulado en el PGO 2000 en los artículos 311 y 312 de su normativa, disponiendo que "*Se consideran incluidos en este uso todos los edificios e instalaciones destinadas a la enseñanza en sus distintos grados. Se incluyen igualmente todas las dependencias e instalaciones anexas a la docencia, como las deportivas, viviendas de profesores, residencias de estudiantes (colegios mayores), laboratorios, viviendas de conserjes y auxiliares, etc.*". En cuanto a las categorías, "*Se distinguen las siguientes categorías del equipamiento docente: Enseñanza Universitaria. Educación básica Obligatoria, Bachillerato y Educación Técnico Profesional. Educación Infantil. Otras Enseñanzas y alojamientos para la población estudiantil*".

Por lo demás, prevista en el fichero de planeamiento del PGO 2000 la necesidad de tramitar un Plan Especial del Campus Universitario Coromoto-Geneto, cuyo objetivo sea "*la ordenación detallada de los usos universitarios dentro de su ámbito, la integración adecuada con las zonas residenciales existentes y la estructura viaria prevista y la dotación de los usos complementarios necesarios*", resulta palmario que ese Plan Especial no podrá contemplar ni ordenar usos docentes en su ámbito de aplicación por su contradicción con las limitaciones derivadas del sistema general aeroportuario.

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 501 de 511

3958

En el mismo supuesto se encuentra el **SGSC-2**, respecto del que se establece en el plano de ordenación estructural como uso global el de equipamiento comunitario, en la clase sociocultural.

El uso sociocultural viene regulado en el artículo 320 de la normativa del PGO 2000 : *Es la dotación que se destina a proveer a la población prestaciones sociales que comprende el fomento de actividades culturales, de ocio, de celebración de cultos y asociativas*. Se distinguen como categorías el uso religioso, cultural, asociativo y deportivo.

Para su desarrollo el PGO del 2000 también se remite al Plan Especial del Campus Universitario Coromoto Geneto, que "*abarca la totalidad de los sistemas generales docentes pertenecientes o propuestos como ampliación de la Universidad, y de espacios libres de uso público (parque urbano) integrado en el área*", y que tiene por objeto " *la ordenación detallada de los usos universitarios dentro de su ámbito, la integración adecuada con las zonas residenciales existentes y la estructura viaria prevista y la dotación de los usos complementarios necesarios*".

De esta forma, también en este sistema general, los uso socioculturales vinculados con el equipamiento universitario se verían afectados por la incompatibilidad derivada del sistema general aeroportuario, lo que justifica por si sola la eliminación de toda previsión de un uso universitario en el mismo.

Resulta, por tanto, de obligado cumplimiento para el futuro instrumento de planeamiento a aprobar por esa Corporación la eliminación, tanto para el SGDO- 2 , SGDO-3 en la superficie afectada, como para el SGSC-2, de las referencias a la implantación de usos universitarios en los mismos por tratarse de usos incompatibles con el sistema general aeroportuario y la huella sonora.

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 502 de 511

En este sentido, y sin ánimo de agotar la materia, la normativa sectorial reguladora de la ordenación de los aeropuertos de interés general impone el detalle y delimitación por el plan director de cada aeropuerto de Zonas de Servicio de los Aeropuertos de Interés General, con la inclusión de los espacios de reserva que garanticen el desarrollo y expansión del aeropuerto, y la determinación de las actividades aeroportuaria o complementarias a desarrollar en las distintas zonas comprendidas dentro del recinto del aeropuerto y su zona de servicio (Real Decreto 2.591/1998, de 4 de diciembre, sobre la Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio).

Las mayores limitaciones del Plan Director derivan de su propia naturaleza de instrumento de ordenación sectorial. Como le es preceptivo, sus determinaciones tienen por finalidad, principal y casi exclusivamente, garantizar la seguridad y funcionalidad de la navegación aérea, supeditando a la misma cualquier otro objetivo de ordenación sobre el territorio en que se sitúa. Tal prevalencia queda además consagrada legalmente, toda vez que se prohíbe a los planes urbanísticos que establezcan cualquier determinación que pudiera interferir o perturbar el ejercicio de las competencias de explotación aeroportuaria. En particular, y por lo que a las afecciones acústicas se refiere, el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, prevé que los instrumentos de planificación territorial y urbanística incluyan la zonificación acústica y se establecen objetivos de calidad acústica aplicables a las distintas áreas acústicas y al espacio interior habitable de las edificaciones destinadas a vivienda, usos residenciales, hospitalarios, educativos o culturales. En el anexo II de esta norma se fijan los valores de los índices acústicos que no deben superarse para el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica en áreas urbanizadas existentes

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 503 de 511

3959

El Plan Director del Aeropuerto de Tenerife Norte, aprobado por Orden del Ministerio de la Presidencia de 5 de septiembre de 2001, establece una zona de afección acústica (huellas sonoras), para los escenarios Actual y la configuración de Desarrollo Previsible, definidas en los planos 19 y 15, respectivamente.

De este modo, la amplia superación de los índices acústicos previstos en el anexo II Real Decreto 1367/2007 para legitimar la implantación de usos residenciales, hospitalarios, educativos o culturales, justifica la eliminación de toda referencia a usos universitarios en la nueva ordenación de los sistemas generales actualmente identificados como SGDO-2, SGDO-3 y SGSC-2.

Resulta manifiesto que el interés que esta Universidad pudo ostentar en su momento en relación con estos suelos ha desaparecido: no ya por razones propias de organización, desarrollo y perspectivas de crecimiento de la ULL a las que nos hemos referido, ya expuestas ante el Ayuntamiento mediante escrito de 28 de junio de 2017, derivado del acuerdo del Consejo de Gobierno de la Universidad de La Laguna tendente a interesar la descalificación de todas aquellas parcelas afectadas en el PGO como sistema general docente y sociocultural, sino porque, aún de mantener algún interés en este suelo, los usos dotacionales educativos en los SGDO-2, SGDO-3 (parcialmente) y SGSC-2 están prohibidos por encontrarse las parcelas en el ámbito afectado por la huella sonora.

TERCERO.- Sobre la nueva ordenación propuesta en el planeamiento en tramitación.

Mediante Acuerdo Plenario de 30 de julio de 2014, se aprobó el documento Plan General de Ordenación de San Cristóbal de La Laguna, Adaptación íntegra, que incorpora las modificaciones sustanciales y se ordena proceder a la repetición del trámite de consulta y de información pública. El acuerdo, se

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 504 de 511

publicó en el Boletín Oficial de Canarias nº 158, de fecha de 18 de agosto de 2014, sin que se haya procedido a la aprobación definitiva del documento Plan General.

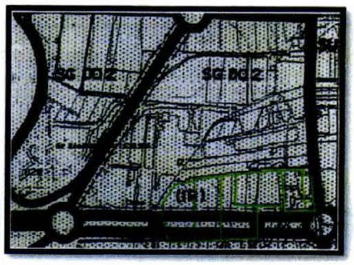
Este instrumento en tramitación ha tenido en cuenta las limitaciones existentes para la implantación de usos docentes universitarios en las parcelas afectadas por los sistemas generales SGDO-2, SGSC-2 y SGSC-3. A su vez, respecto de los restantes sistemas generales de equipamiento comunitario docente y sociocultural al servicio de la Universidad, ha plasmado la realidad existente reconociendo la no persistencia de las razones que, en su momento, justificaron estas reservas de suelo, transformando su clasificación.

Así, el nuevo plan elimina los tres sistemas generales y los incorpora a unidades de actuación en suelo urbano no consolidado. Estas modalidades de gestión son las dirigidas al crecimiento urbano a través de la delimitación de unidades de actuación, entendiendo como tales aquellos ámbitos en los que la gestión se ha de llevar a cabo de forma sistemática. Cada unidad de actuación se configura como el ámbito de referencia en el que se ha de producir de forma unitaria el cumplimiento de los deberes derivados del régimen jurídico urbanístico del suelo, eliminando la expropiación como instrumento para la obtención del suelo y ejecución del sistema general.

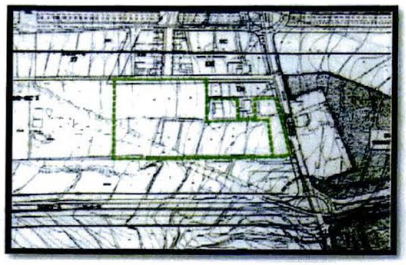
El SGDO-2 está incorporado en la Unidad de Actuación 1303-2. Por su parte, el SGSC-2 está incorporado a la Unidad de Actuación 1303-1, El Cubanito.

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 505 de 511

3960



SGDO- 2 en el PGO 2000



SGSC- 2 en el PGO 2000



SGDO- 2 y SGDO-2 en el PGO en tramitación

De este modo, independientemente del instrumento de gestión previsto para su ejecución (público por expropiación, o privado mediante unidad de actuación), lo verdaderamente relevante a nuestros intereses son los cambios de elementos estructurantes previstos. El Planeamiento en tramitación dispone que "*En el núcleo poblacional de Los Rodeos se amplían o reducen*

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 506 de 511

varios sistemas generales de defensa para adaptarlos a los espacios entre los nuevos viarios territoriales. Se califican como nuevos sistemas generales el Matadero y los viarios principales interiores al núcleo.3.7.En el Coromoto se reducen los sistemas generales docentes de la Universidad de La Laguna debido a que no existe necesidad de ampliación".



SGDO- 2 y SGDO-2 en el PGO en tramitación

Por su parte, el SGDO- 4, se encuentra categorizado como suelo urbanizable no sectorizado diferido. La propuesta de sistema general de equipamiento público de Geneto predomina el equipamiento educativo universitario al igual que en la Zona Centro, concentrándose al norte del núcleo y entre sistemas generales de viario.

Respecto de esta previsión, es necesario indicar, en primer lugar, que la categorización del suelo como suelo urbanizable no sectorizado diferido ha sido eliminada por la nueva Ley 4/2017, del Suelo de Canarias, por lo que el planeamiento en tramitación deberá adaptarse a tal extremo. En segundo

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 507 de 511

3961

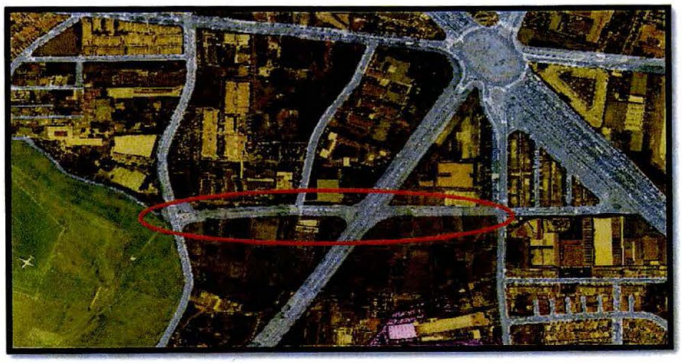
lugar, deberá eliminarse el destino universitario previsto, conforme lo expuesto a lo largo del presente escrito, por no resultar de interés para la ampliación de los usos universitarios.

No tiene ningún sentido disponer de suelo para ampliar el campus universitario por encima de las demandas reales de los servicios universitarios, que actualmente se encuentran satisfechas, y sin que se prevean ampliaciones a medio plazo que justifiquen la previsión de nuevas dotaciones. Además, la calificación de nuevos suelos dotacionales implica la previsión de mecanismos para la obtención pública del suelo lo que, obviamente, afecta a la viabilidad económica del Plan General y de las actuaciones a acometer.

En relación con los restantes sistemas generales (–SGSC-3 y SGSC-4), la presente propuesta mantiene la innecesariedad de su reserva para un uso universitario.

Por último, debe insistirse en la supresión o modificación del viario previsto que atraviesa el interior de ese mismo Campus, desde la Calle San Francisco de Paula TF-265 a la Carretera La Esperanza Tf-24, actualmente sin ejecutar y que el nuevo planeamiento sigue ordenando con idéntico trazado.

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 508 de 511



Extracto Plan en tramitación

Su definitiva ejecución produciría graves perjuicios al normal desarrollo de la actividad de investigación llevada a cabo en los Edificios adyacentes. Las peculiares y excepcionalmente sensibles labores realizadas en ellos resultan del todo incompatibles con las vibraciones propias del tráfico rodado, por lo que se solicita una nueva configuración viaria compatible con las mismas.

Asimismo, se reitera nuestra solicitud relativa a la no incorporación al sistema municipal del viario que actualmente discurre por ese mismo Campus de Anchieta y que se identifica en el siguiente cuadro.

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 509 de 511

3962



Por todo lo expuesto,

SOLICITA A ESE ORGANISMO, tenga por presentado este escrito, por hechas las manifestaciones en él contenidas, y en su virtud, por formuladas por esta Universidad las peticiones que preceden a fin de que sean tenidas en cuenta por ese Ayuntamiento en la redacción del Plan General de Ordenación de San Cristóbal de La Laguna que haya de aprobarse, de modo que el instrumento de ordenación definitivo recoja las siguientes determinaciones:

- Eliminar el uso docente universitario de los suelos calificados como SGDO-2, SGDO-3 y SGSC-2 por resultar prohibidos los usos dotacionales educativos al encontrarse las parcelas en el ámbito afectado por la huella sonora, además de no persistir interés en mantener estas reservas de suelo.

- Eliminar el uso docente universitario de los suelos calificados como SGDO-4, por haber desaparecido el interés que esta Universidad pudo ostentar en su momento en relación con estos suelos por razones propias de organización y desarrollo de la ULL, puesto de manifiesto mediante el

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 510 de 511

Consejo de Gobierno de la Universidad de La Laguna, reunido en su sesión ordinaria el 27 de junio de 2017, en el que se acordó solicitar al Ayuntamiento de La Laguna la descalificación de todas aquellas parcelas afectadas en el PGO 2004.

- No incorporación al sistema municipal del viario existente en el Campus de Anchieta que discurre por la zona de los edificios de Biología, Química y Farmacia.

- Eliminar el Viario proyectado en el interior de la zona de los edificios de Biología, Química y Farmacia, en el Campus de Anchieta.

En San Cristóbal de La Laguna, 24 de mayo de 2019

EL RECTOR

ANTONIO MARTINON CEJAS

17

ull.es

Cód. Validación: 4WP3W9H4F7SZAR26T34G7MCLW
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 511 de 511